PLANZEICHNUNG

PRAAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Planvertretende Bebauungsplan
Katenunterlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung:
Flur:
M 1:1000
Ar:

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG).
Der Planverfasser entspricht der Anlage 1 des Baugesetzbuches (BauGB) insoweit die eidlich bestellten bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.01.07) sowie die ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ordnerkarte ist einwandfrei möglich.
Behörde für Geoinformation, Landesvermessung und Katasterwesen
i. Vertretung / Dienstsiegel / Unterschrift / Datum
Holtgreven 27.01.2008

Planverfasserin
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich
Aurich, den .....
Planverfasserin

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wangerland diesen Bebauungsplan Nr. **I/15 "Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich"**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Hohenkirchen, 05.05.08
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.
Hohenkirchen, 05.05.08
Bürgermeister / Siegel

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 06.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.06.2007 bis 20.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hohenkirchen, 05.05.08
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
..... den .....
Bürgermeister / Siegel

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
..... den .....
Bürgermeister / Siegel

Vereinfachtes Verfahren
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
..... den .....
Bürgermeister / Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2008 geprüft.
Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.08 gebilligt.
Hohenkirchen, 05.05.08
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 31.03.08 im AMTSBLATT LK ostfriesland bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem am 31.03.08 Rechtswirksamkeit geworden.
Hohenkirchen, 18.08.08
Bürgermeister

Beschlussbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wangerland ist den in der Gewährungsverfügung vom ..... (Az.: b.o.) aufgezeigten Mängeln / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... begegnet.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Mängeln / Auflagen vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 5, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
..... den .....
Bürgermeister / Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Hohenkirchen, 20.03.2018
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hohenkirchen, 20.03.2018
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr.6, S.89)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF)
(0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
OK — Oberkante Gebäude als Höchstmaß (TF)
OKF — Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß(TF)
TH — Traufhöhe als Höchstmaß (TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

M — Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Fläche für Müllbehälter

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Fläche für Info-und Raststation

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F+R — Fuß- und Radweg

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Privatweg

P — Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Privatweg

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P — Zweckbestimmung : private Uferzone/ Nutzung

2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen Zweckbestimmung : Graben Freizeitsee

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

GRS — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung : Gewässerräumstreifen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs.6 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Info- und Raststatión" festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Zweckbestimmung. Im Rahmen der Zweckbestimmung ist auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zulässig.

§ 2 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

§ 3 Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wird im WA 1- und im WA-2- Gebiet eine maximale Gebäudehöhe (FH) - bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte - von 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

§ 4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf im WA 1-Gebiet max. 1,50 m, im WA 2-Gebiet max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Reine Stellplätze ohne Überdachung sind darüber hinaus zwischen den Straßen zugewandten Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Öffentliche Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen bleiben davon unberührt.

An der Einmündung zu den Zufahrtsstraßen sind Standflächen für Abfallbehälter (nur an den Abfuhrtagen) vorgesehen.

§ 6 Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Wohnbaugebietes mit Fernwärme sind unterirdisch in den Versorgungsstreifen seitlich der Erschließungsstraße, im Bereich der Uferzonen und privaten Fußwege sowie im Bereich der privaten Wohnstraßen zulässig.

§ 7 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf max. 30 von Hundert (30%) begrenzt.

§ 8 Private Fußwege / Versiegelung

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Fußwege (Kennzeichnung „p") sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Erschließungswege und versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken sind möglichst aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 9 Dachformen und -neigung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 32°-48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mind. 25° verringert werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit Pultdächern eine Dachneigung von mind. 5° aufweisen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

§ 10 Traufhöhen

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 5,0 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen fertiger Erschließungsstraßenmitte vor der jeweiligen Gebäudemitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Bei Gebäude mit Pultdächern wird der niedrigere Schnittpunkt als Traufhöhe und der höhere Schnittpunkt als Gebäudehöhe definiert.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland gemeldet werden.

2. Unterirdische Leitungen

Entlang der K 87 verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der Energieversorgungs-unternehmen.

3. Landwirtschaft

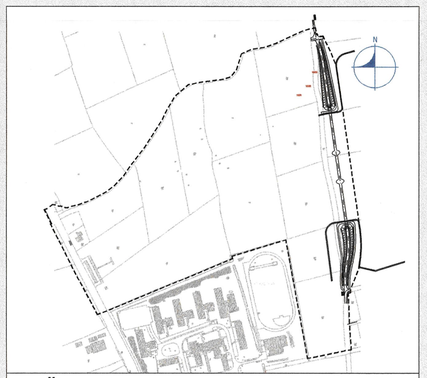
Die Umgebung des Plangebietes ist sehr stark landwirtschaftlich und ländlich geprägt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass temporär (z.B. zu Dünge- oder Erntezeiten) geringe Immissionsbelastungen durch Gerüche, Schall oder Staub aus landwirtschaftlichen Aktivitäten entstehen könnten.

Aufgrund der seltenen Ereignisse bestehen jedoch keinerlei gesundheitliche Bedenken.

GEMEINDE WANGERLAND

Bebauungsplan Nr. I/15 "Hohenkirchen - Touristischer See, nordwestlicher Bereich"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO



Übersichtsplan M. 1: 5000

NLG

URSCHRIFT

Stand: Dezember 2007