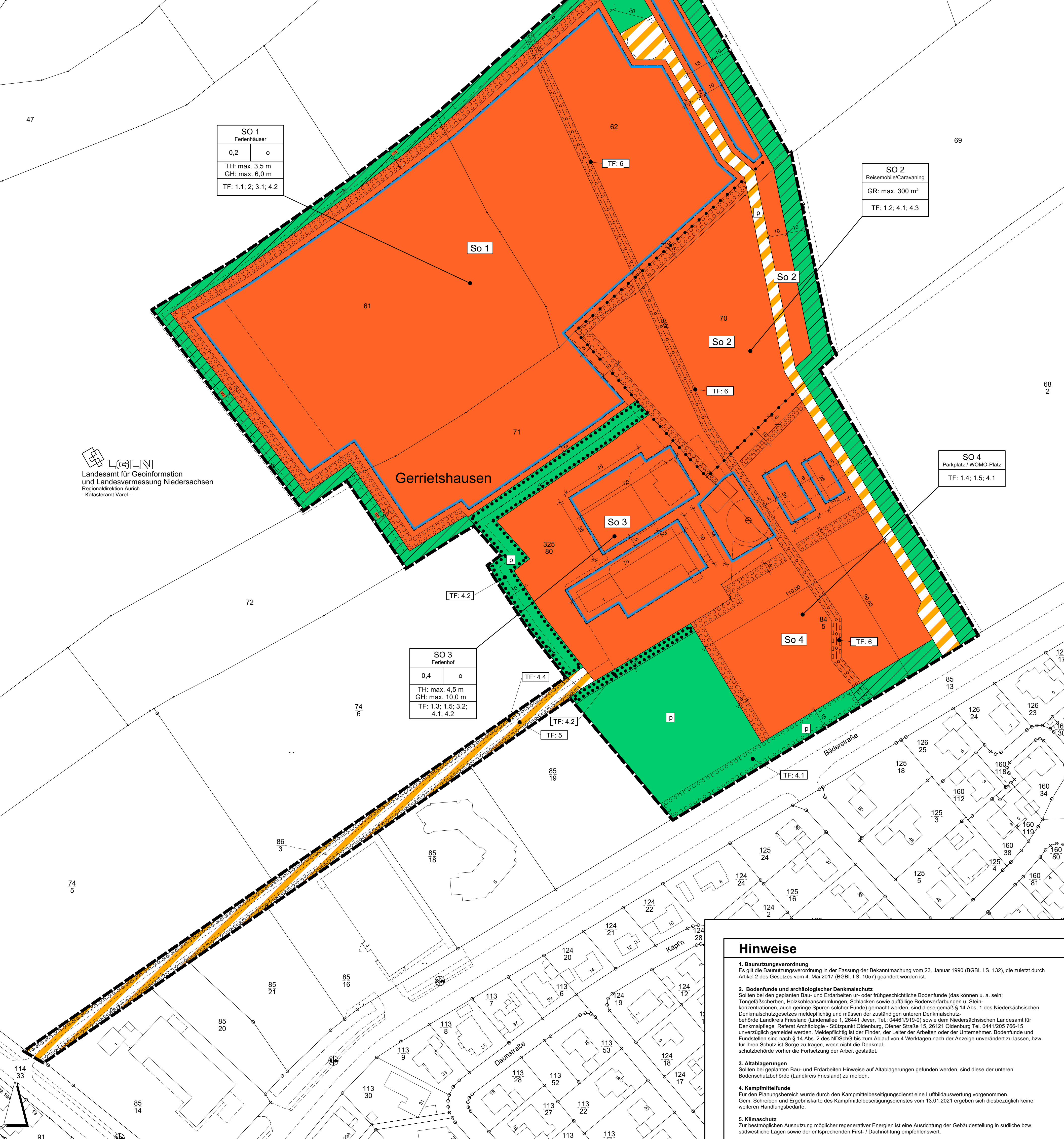


Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. III/43
"Hooksiel - Gerrietshausen"
-Vorentwurf-

Gemarkung Pakens
Flur 2

M. 1 : 1.000



Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bodenkunde und archäologischer Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schälchen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderechtlich und möglichst der zuständigen unteren Denkmalschutz-behörde Landkreis Friesland (Linderstraße 1, 26441 Jever, Tel.: 04401 879-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441/205 786-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldedeadline ist der Freitag, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.
- Kampfmittelkunde**
Für den Planungsbereich wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung vorgenommen. Gem. Schreiben und Ergebnisakte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 13.01.2021 ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Handlungsbedarfe.
- Klimaschutz**
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|-----------------|---|
| SO ₁ | Sondergebiet 1 "Ferienhäuser" (TF 1.1) |
| SO ₂ | Sondergebiet 2 "Reisemobile / Caravanning" (TF 1.2) |
| SO ₃ | Sondergebiet 3 "Ferienhof" (TF 1.3) |
| SO ₄ | Sondergebiet 4 "Parkplatz / WoMo-Platz" (TF 1.4) |

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|--|---|
| 0,4 | maximal zulässige Grundflächenzahl (TF 2) |
| GR: max. 70 m ² /Ferienhaus | Grundfläche als Höchstmaß (TF 2) |
| TH: max. 3,50 m | maximal zulässige Traufhöhe (TF 3) |
| GH: max. 6,00 m | maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 3) |

3. Bauweise, Baugrenzen

- | | |
|---|-----------------|
| o | offene Bauweise |
| | Baugrenze |

4. Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: |
| | private Verkehrsfläche (TF 5) |

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- | | |
|--|---------------------|
| | SW Druckrohrleitung |
|--|---------------------|

6. Grünflächen

- | | |
|--|---------------------|
| | private Grünflächen |
|--|---------------------|

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- | | |
|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF 4.1) |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (TF 4.2) |

7. Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde des Entsorgungsunternehmens (TF-6) |

II. Nachrichtliche Übernahme

- | | |
|--|---|
| | Räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung der Sielacht Wangerland (siehe Text unter Nachrichtliche Übernahme unten) |
|--|---|

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete für die Erholung SO 1 - SO 4 gem. § 10 BauNVO

- Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)**
Im Sondergebiet SO 1 sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche bis zu 120 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 70 m² je Einheit (Chalets, Bungalows, Schlafhäuser oder Lodges) zulässig. Ferner sind ergänzende Anlagen zur Erholung (Spielplatz, Sportflächen und untergeordnete Gebäude für Wellness, z.B. eine Sauna) sowie ein Betriebsleiterwohngebäude zulässig. Das Betriebsleiterwohngebäude darf eine Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten.
- Sondergebiet Reisemobile/Caravanning (SO 2 gem. § 10 Abs. 5 BauNVO)**
Innerhalb des SO 2 sind bis zu 80 Stellplätze für Campingzwecke (Caravans und Reisemobile) sowie die erforderlichen Zweckgebäude (Sanitär, Aufenthaltsraum etc.) zulässig. Die Stellplätze müssen eine Größe von mindestens 80 m² aufweisen. Die gesamte Grundfläche für diese Zweckgebäude wird auf max. 300 m² beschränkt. Einzelne Gebäude dürfen eine Grundfläche von 150 m²/Gebäude nicht überschreiten.
- Sondergebiet Ferienhof (SO 3 gem. § 10 Abs. 2 BauNVO)**
Im Sondergebiet SO 3 Ferienhof sind bis zu 16 Ferienwohnungen sowie ergänzende Angebote für die Animation (Spielechse, Spielplatz, Streichelzoo, Erlebnislandwirtschaft mit Viehhaltung, Aufenthaltsräume und Gebäude/Anlagen für den Betrieb des Reisemobilparkers (Rezeption, Sanitärbereich, Kiosk) zulässig. Ferner ist auf der Hofseite eine Wohnung für den Eigentümer als Dauerwohnung zulässig.
- Sondergebiet Parkplatz; WoMo-Platz (SO 4)**
Innerhalb des SO 4 ist eine zentrale Stellplatzanlage für die gesamte Ferienanlage sowie bis zu 40 Kurzzeit-Stellplätze für WohnMO's (max. 3 Nächte) zulässig. Die Stellplätze für Reisemobile müssen mindestens eine Größe von 60 m² aufweisen. Sofern die zentrale Stellplatzanlage noch nicht für die Bungalowanwendung genutzt wird, können diese Stellplätze auch die Kurzzeitstellplätze für Reisemobile genutzt werden; die Standzeit wird auf max. 3 Nächte beschränkt.
- Vermietung von Fahrrädern und Sportgeräten im SO 3 und SO 4**
Innerhalb der Sondergebiete SO 3 und SO 4 sind Gebäude bzw. Unterstände für die Vermietung von Rädern, Stand Up Paddel-Brettern, Tretrats sowie Anlagen für die E-Mobilität zulässig.

2. Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 70 m² Ferienhaus zzgl. der Nebenanlagen (Weg, Stellplätze und Terrassen) zulässig. Durch die Ferienhäuser und das Betriebsleiterwohngebäude darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden. Für Nebenanlagen gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

3. Gebäude- und Traufhöhe gem. § 18 BauNVO

3.1. Im SO 1 (Ferienhäuser/Bungalow und Betriebsleiterwohngebäude) darf die Gebäudehöhe baulicher Anlagen 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahn der privaten Verkehrsfläche im SO 1.

3.2. Im SO 3 (Ferienhof) darf die Gebäudehöhe 10,0 m und die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen

4.1. Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Strauchhecken (Heinbuche oder Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit 1,0 m 1,5 m Höhe zu verwenden.

4.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Innerhalb der festgesetzten Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind bestehende Vegetationsstrukturen und Gewässer (Gräben) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgabe sind durch gleiche Baumarten zu ersetzen.

4.3. Begrünung von Stellplätzen in SO 2 und SO 4
Zur Auflockerung und internen Begrünung der Stellplätze für Wohnmobile im SO 2 sind jeweils nach fünf Stellplätzen seitliche Hecken (Liguster-Heckenhecke, Strandgäster) vorzusehen. Im SO 4 sind jeweils nach 8 Standplätzen (Reisemobile (Pkw) seitliche Anpflanzungen (Strandgäster, Hecken etc.) vorzusehen.

4.4. Pflanzbindung/Allee gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Beitseitig der privaten Erschließungsstraße (Hofzufahrt) ist eine Allee aus Eberesche oder aber Birken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand wird auf 15,0 m festgelegt.

5. Beschränkung der Verkehre

Die festgesetzte private Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße (L 810) darf nur vom Eigentümer, Betreiber oder Bewohner der Hofstelle mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Radfahrer und Fußgänger aus der gesamten Anlage ist die Nutzung dieser Wegeverbindung erlaubt.

6. Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung und für die Unterhaltung der SW-Druckleitung wird ein 5,0 m breiter Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Entsorgungsunternehmens festgesetzt. Dieser Bereich ist zum Zwecke der Unterhaltung jederzeit zugänglich zu halten und darf nicht durch Gebäude überbaut oder mit Gehzügen und Sträuchern bepflanzt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Räumlicher Geltungsbereich (gem. Satzung der Sielacht Wangerland)
In der 10 Meter breiten Räumlicherzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung, gelten die Bestimmungen der Sielacht Wangerland. Gleiches gilt für den 6,0 m breiten Räumlicherstreifen an den Gewässern III. Ordnung. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESZETZBUCHES (BAUGB.) V. M. § 38 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. III/43 "HOOKSIEL - GERRIETSHAUSEN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)
WANGERLAND, DEN _____

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.09.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/43 "HOOKSIEL - GERRIETSHAUSEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.02.2021 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKARTENSTÄTTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILBAULICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ ETC. VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 30.01.2020). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VAREL, DEN _____
KATASTERAMT VAREL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____
HWPlan
Stadtplanung
Linderstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489402
hwplan.bockhorn@ewe.net
VORENTWURF: 09.02.2021
ENTWURF: 20.05.2021
SATZUNG:
PROJEKTBEARBEITUNG: DPL.-ING. H. WEYDRINGER
(UNTERSCHRIFT)

(UNTERSCHRIFT)

Übersichtsplan 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. III/43
"Hooksiel - Gerrietshausen"

Entwurf
M. 1 : 1.000

20.05.2021

Herbert Weydringer
Linderstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 402
Mobil: 01520-899 0 996
hwplan.bockhorn@ewe.net