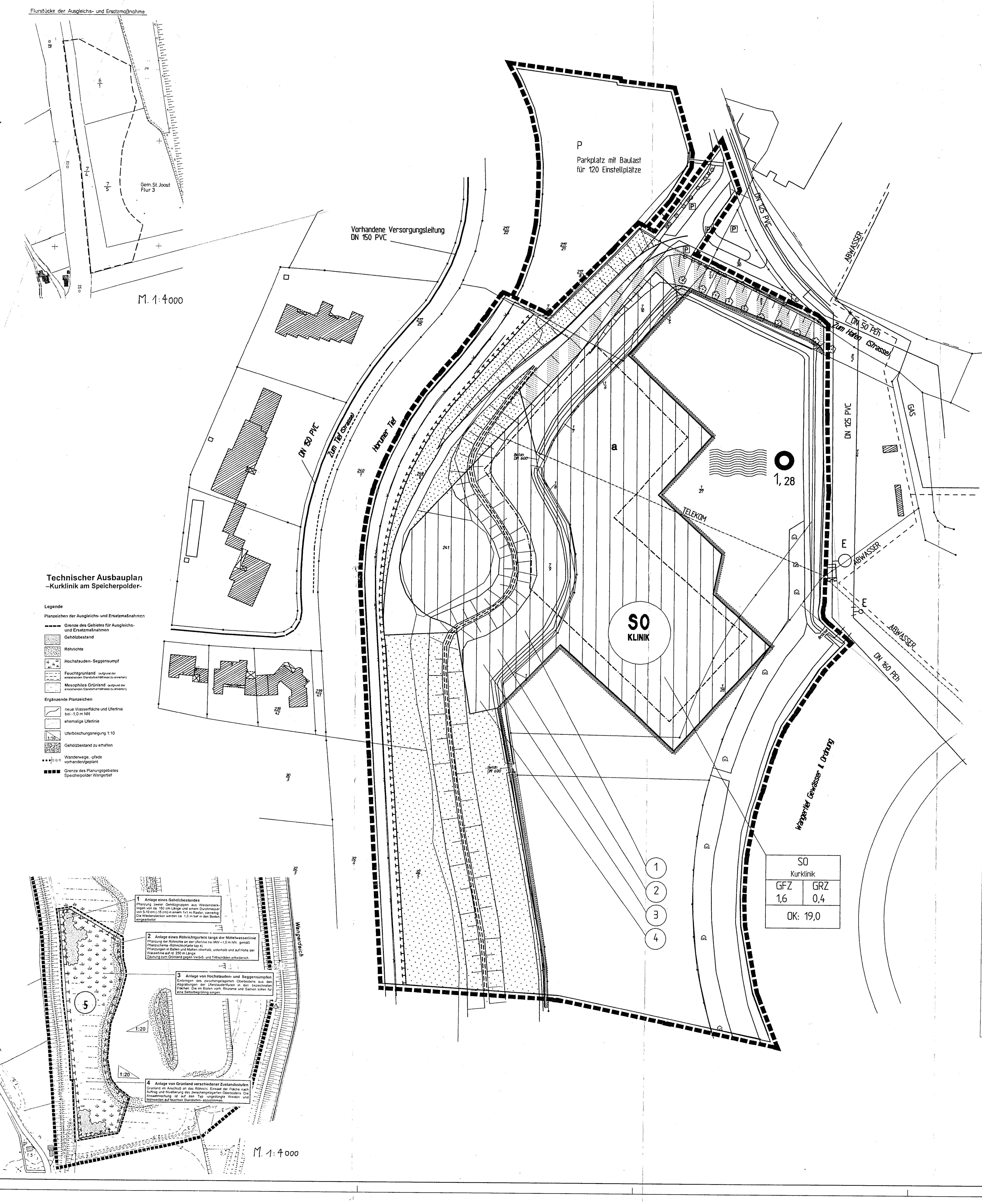


Planungsunterlage
"Kurklinik II/10"

Gemarkung: Wiarden
Flur: 7
Angefertigt im September 1996
durch
Dipl.-Ing. Jannes Vredenborg
Dipl.-Ing. Wilhelm Schwichow
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Milchstraße 7a
26441 Jever

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Überschwemmungsgebiet /Speicherpolder

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche

Grünfläche

Erhalt von Bäumen

B. Sonstige Festsetzungen
Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttung/ Deichböschung

P Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

====== Mit Geh - und Leitungsrechten zu belegende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

① Nr. der textlichen Festsetzung

Leitungen
Gas, Abwasser, Telekom

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Kurklinik" sind zulässig:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für:
1. Verwaltung, Pflege, Behandlungs, und Versorgung,
2. Freizeit- und Beschäftigungsbereich,
3. Bildungseinrichtungen für Lehre und Forschung,
4. Wohnungen für Aufsichts-, Bereichtschaftspersonen und für die Betriebsleitung,
5. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO:

Im Sondergebiet darf die Gebäudehöhe das Maß von 19,00 m über NN nicht überschreiten.

3. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Stellplatzanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Decken der nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,60 m starken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen wird ein Erdaufbau von mind. 0,80 m vorgeschrieben. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen (Sammelstellplätze) ist je zwei Stellplätze ein Baum der Liste A mind. 20-25 cm StU zu pflanzen und zu unterhalten.
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht durch andere zugelassene Nutzungen belegten Flächen sind als Vegetations-flächen auszubilden und zu unterhalten, wobei mind. 800 m² Gehölze der Pflanzenliste A zu pflanzen und zu unterhalten sind. Die Vegetationsflächen sind als Ausgleichsflächen für die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft angerechnet. Die im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffswirkungen (Kompensationsdefizit) sind im Speicherpolder durch Maßnahmen gem. Festsetzung Nr.5 durchzuführen.
Fensterlose Wandabschnitte von über 5m Länge sind zu begrünen.
Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in bewachsenen Bodenmulden zu versickern.

Dachflächen < 15° Neigung sind mit Ausnahme der Aufbauten mind. extensiv zu begrünen.

5. Ersatzmaßnahme gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die durch den Eingriff nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen der Landschaftspflege auf einer Fläche von 1,6 ha auszugleichen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
Planzeichen (PlanzVo 90)

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

SO KURKLINIK — Sondergebiet, Kurklinik
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung der zentralen Anlagen und Einrichtungen einer Kurklinik. Zulässig sind:
Bauliche Anlagen und Einrichtungen:
1. Verwaltung, Pflege-, Behandlungs-, Versorgungsbereich,
2. Freizeit- und Beschäftigungsbereich,
3. Bildungseinrichtungen,
4. Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und für die Betriebsleitung,
5. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

1,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§18 Bau NVO)

Die Höhe wird als Höchstgrenze der Firsthöhe bzw. als zulässige Gebäudehöhe über NN festgesetzt

OK 19,0 Gebäudehöhe z.B. 19,0 m höchster Punkt der baulichen Anlage (z.B. First, Oberkante Attika); untergeordnete Bauteile wie z.B. Antennen ausgenommen

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise (§22Abs. 4 Bau NVO)
hier offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

—·——·- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen u. Baulinien von max. 5 m ist nur für verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen der Freiflächengestaltung wie Mauern, Pergolen, Wasserbecken etc. sind zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zugelassen werden. Anlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BAUGB) i. v. M. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplan Nr. II/10 „Horumersiel, Kurklinik Speicherpolder", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den ....15.12.1998..............

Ratsvorsitzender

Gemeinde Wangerland

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/10 und die vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..07.12.1996.... ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenkirchen, den ....15.12.1998.. ... .
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage Übersichtsplan:	Deutsche Grundkarte, Blatt: Horumersiel	Maßstab 1:5000 verkleinert auf 1:10.000
Bebauungsplan:		1:1000

Herausgabevermerk:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
Dipl.-Ing J. Vredenborg
Dipl.-Ing. W. Schwichow
öff. bestellte Vermessungsingenieure
Milchstraße 7a, 26441 Jever

Kartengrundlage Bebauungsplan:
Gemarkung Wiarden
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
angefertigt Sept. 1996 durch
Vermessungsbüro
Vredenborg und Schwichow, Jever

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, NDS GVBL. S. 187, Geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989. NDS. BVBL S. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, den 25. Jan. 1999

Vredenborg

(Siegel)

J. Vredenborg Jever

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro WES & Partner, Jarrestraße 80, 22303 Hamburg.

Hamburg, den 18.1.99 Clasen

Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Oldenburg, den ....

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 17.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrünung haben vom 02.04.1997 bis 02.05.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den 15. DEZ. 1998 ....
(Gemeindedirektor)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Hohenkirchen, den 15. DEZ. 1998 ....
(Gemeindedirektor)

Zweite öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 01.09.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrünung haben vom 26.10.1998 bis 26.11.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den 15. DEZ. 1998 ....
(Gemeindedirektor)

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Hohenkirchen, den 15. DEZ. 1998 ....
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den ...15.12.1998... ....
(Gemeindedirektor)

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ.: ....) unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile gem. § 11 Abs. 1 und 2. i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..........................., den ....
Höhere Verwaltungsbehörde

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am .... angezeigt worden. Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..........................., den ....
(Aufsichtsbehörde)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wangerland ist den in der Verfügung vom .... (AZ: ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den ....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ~~der Genehmigung~~ des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 12.02.1999. im Amtsblatt des Reg. Bez. Weser Ems... erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.02.1999..... rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, den ...12.02.1999.................. ....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den ....
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Hohenkirchen, den ....
(Bürgermeister)

Hinweise/Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I S. 2141)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.IS. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I.S. 58)
- die Niedersächsische Bauordnung NBauO 1995 in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds.GVBl S. 199).

- Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz).
  Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu melden.
- Die Nutzung als Speicherpolder darf nicht eingeschränkt werden. Der Einstau bis zur Kronenhöhe der II. Deichlinie muß möglich sein.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist das Ordnungsamt, die örtliche Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.

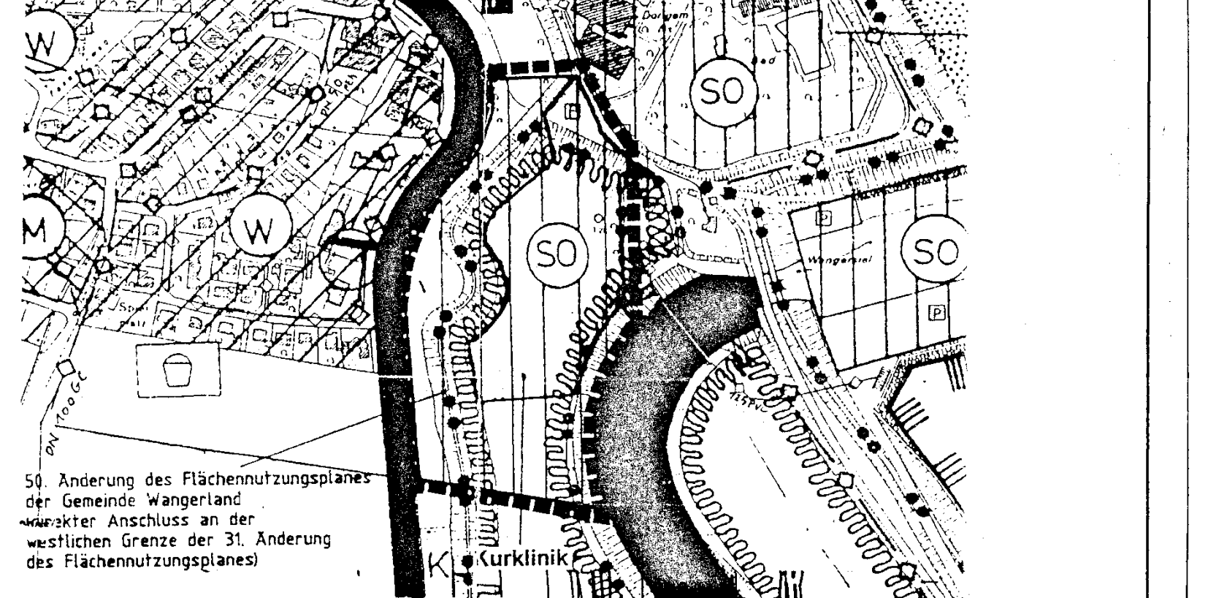
ALLE MASSE SIND AM BAU VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN.
UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR AUSFÜHRUNGSBEGINN MIT DEN PLANUNGSBÜROS ZU KLÄREN.

A	16.07.98	MA	Lage der Baugrenzen und des Sondergebietes verändert	
INDEX	DATUM	GEZ.	VERTEILER/ÄNDERUNG	ANZAHL

BAUVORHABEN: GEMEINDE WANGERLAND BEBAUUNGSPLAN KURKLINIK AM SPEICHERPOLDER

PLANINHALT: B - PLAN ~~ENTWURF~~ URSCHRIFT

WANG 9610 W	4	1:1000	05.11.96	MA.	9610.01	A
PROJ.-NR.:	PHASE:	MASZSTAB:	DATUM:	GEZ.:	PLAN-NR.:	INDEX:


W
M
W
SO
SO
50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland
westlichen Grenze der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes)
Kurklinik

BAUHERR: KURVERWALTUNG WANGERLAND

ARCHITEKT:

PLANUNG:
WES & Partner
Landschaftsarchitekten
22303 Hamburg Jarrestrasse 80 Telefon: 040/278 41-0 Telefax: 040/270 66 68
28876 Oyten Zur Wümmediele 24 Telefon: 04207/3935 Telefax: 04207/5821

FREIGABE ARCHITEKT:

FREIGABE BAUHERR: