

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet 1 "Ferienhäuser" (TF 1.1)

Sondergebiet 2 "Reisemobile / Caravaning" TF 1.2)

Sondergebiet 3 "Ferienhof" (TF 1.3)

Sondergebiet 4 "Parkplatz / WoMo-Platz" (TF 1.4)

2. Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl (TF 2)

GR: max. 70 m²/Ferienhaus

Grundfläche als Höchstmaß (TF 2)

TH: max. 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TF 3)

maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 3)

3. Bauweise, Baugrenzer

offene Bauweise

Zweckbestimmung:

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,

p 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)

5000000

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

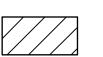


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde des Entsorgungsunternehmen (TF:6)

II. Nachrichtliche Übernahme



Räumuferstreifen 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 1.1. Sondergebiet Ferienhäuser (SO 1 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche bis zu 120 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 70 m² je Einheit (Chalets, Bungalows, Schlaffässer oder Lodges in Holzoptik) zulässig. Alternativ können bis zu 115 Ferienhäuser mit einer max. zulässigen Grundfläche von 70 m² je Einheit und ein Betriebsleiterwohngebäude mit einer max. Grundfläche von 120 m² errichtet werden.

Ferner sind ergänzende Anlagen zur Erholung (Spielplatz, Sportflächen und untergeordnete Gebäude für Wellness, z. B. eine Sauna) zulässig. Die Funktionsgebäude dürfen max. eine Grundfläche von 70 m² je Einheit und insgesamt eine Grundfläche von

1.2 Sondergebiet Reisemobile/Caravaning (SO 2 gem. § 10 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb des SO 2 sind bis zu 80 Standplätze für Campingzwecke (Caravans und Reisemobile) sowie die erforderlichen Zweckgebäude (Sanitär, Aufenthaltsraum etc.) zulässig.

Die Standplätze müssen eine Größe von mindestens 80 m² aufweisen. Die gesamte Grundfläche für die Zweckgebäude wird auf max. 300 m² beschränkt. Die Gebäude sind in Holzoptik oder als Klinkerfassade auszuführen und dürfen je Gebäude eine Grundfläche von 150 m² / Gebäude nicht überschreiten.

1.3 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 (Spielscheune, Spielplatz, Streichelzoo, Erlebnislandwirtschaft mit Viehhaltung, Aufenthaltsräume) und Gebäude/Anlagen für den Betrieb des Reisemobilhafens (Rezeption, Sanitärbereich, Kiosk) zulässig. Die Grundform der Hofstelle (Gulfhaus mit Wohntrakt und Wirtschaftsgebäude) ist im Fall eines Neu- / Ersatzbaus beizubehalten und muss mindestens eine Grundfläche von 900 m² erreichen. Im Falle eines Um- / Ersatzbaus müssen sich die farbliche Gestaltung der Fassaden und der Dacheindeckung sowie die

1.4. 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 WOMO's (max. 3 Nächte) zulässig. Die Standplätze für Reisemobile müssen mindestens eine Größe von 60 m² aufweisen. Sofern die zentrale Stellplatzanlage noch nicht für die Bungalowsiedlung genutzt wird, können diese Parkplätze auch als

1.5 Vermietung von Fahrrädern und Sportgeräten im SO 3 und SO 4 Innerhalb der Sondergebiete SO 3 und SO4 sind untergeordnete Gebäude bzw. Unterstände für die Vermietung von Rädern, Stand Up Paddel- Brettern, Tretcars sowie Anlagen für die E-Mobilität zulässig.

Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 70 m²/Ferienhaus und ein Betriebsleiterwohnhaus mit 120 m² Grundfläche zzgl. der Nebenanlagen (Weg, Stellplätze und Terrassen) zulässig. Durch die Ferienhäuser, ggfs. das Betriebsleiterwohngebäude und die Funktionsgebäude darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden. Für Nebenanlagen (Wege, Terrassen etc.) gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

3. Gebäude- und Traufhöhe gem. § 18 BauNVO 3.1. Im SO 1 (Ferienhäuser/Bungalow, Betriebsleiterwohngebäude und Funktionsgebäude) und im SO 2 darf die Gebäudehöhe baulicher Anlagen 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe für alle baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die anstehende durchschnittliche Geländehöhe im SO 1; diese wird mit 1,20 m ü. NN festgesetzt.

3.2. Im SO 3 (Ferienhof) darf die Gebäudehöhe 10,0 m und die Traufhöhe 2,5 m nicht unter- bzw. 4,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt im SO 3 wird eine Geländehöhe von 1,50 m ü. NN festgelegt.

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 (Hainbuche oder Liguster) zu pflanzen und Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit mindestens 1,0 m Höhe zu verwenden.

4.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Im Umfeld der Hofstelle (Hofgraft) werden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung der bestehenden Vegetationsstrukturen und Gewässer (Gräben) festgesetzt. Die vorhandenen Bäume (Erlen, Eschen, Ahorn und Eichen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch gleiche Baumarten zu ersetzen. 4.3 Begrünung von Stellplätzen in SO 2 und SO 4

seitliche Anpflanzungen (Strandgräser, Hecken etc.) vorzusehen. 4.4 Pflanzbindung/Alllee gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Beidseitig der privaten Erschliessungsstraße (Hozufahrt) ist eine Allee aus Eberesche oder Linden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Planzabstand wird auf 15,0 m festgelegt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive Blüh- und Blumenwiesen anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Grünflächen dürfen nur zweimal im Jahr, ab Juli gemäht werden.

Die als private Grünflächen festgesetzten Räumuferstreifen sind als extensive Blüh-/Blumenwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese dürfen nur zweimal pro Jahr, ab Juli gemäht werden. 5. Beschränkung der Verkehre Die festgesetzte private Erschliessungsstraße mit Anbindung an die Landessstraße (L 810) darf im Sinne der Bestandserhaltung

6. Geh-/Fahr- und Leitungsrecht Zur Sicherung und für die Unterhaltung der SW- Druckleitung wird ein 5,0 m breites Geh-.Fahr-u. 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 Gehölzen und Sträuchern bepflanzt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZ-

III/43 "HOOKSIEL - GERRIETSHAUSEN". BESTEHEND AUS DER

PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN

BUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER

GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.

FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.10.2020 DIE

AUESTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 111/43

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES

LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH

LGLN

"HOOKSIEL - GERRIETSHAUSEN" BESCHLOSSEN. DER

AM 17.02.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMÄCHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

WANGERLAND, DEN ___

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE:

KATASTERVERWALTUNG

PRÄAMBEL

BÜRGERMEISTER

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

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.06.2021 DEM ENTWLIRE DES BERALLINGSPLANES NR 111/43 "HOOKSIEL. GERRIETSHAUSEN" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 18.08.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELT-28.09.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. WANGERLAND, DEN ____ BÜRGERMEISTER 5. SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. III/43 "HOOKSIEL - GERRIETSHAUSEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM
AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND SOWIE IM
INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.WANGERLAND.ORG

BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. III/43 "HOOKSIEL - GERRIETS-HAUSEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH WANGERLAND, DEN _____

(STAND VOM 09.06.2021). 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.

VAREL, DEN ___ KATASTERAMT VAREL

(UNTERSCHRIFT) 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____ Telefon: 04453-489492

VORENTWURF: 09.02.2021 SATZUNG: 11.11.2021 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

(UNTERSCHRIFT)

ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN INNERHALB FINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/43 "HOOKSIEL GERRIETSHAUSEN" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN

DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/43

Landkreis Friesland Bebauungsplan Nr. III/43 "Hooksiel - Gerrietshausen"

Gemeinde Wangerland

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses M. 1: 1.000

Lindenstraße 39 26345 Bockhorn Telefon: 04453-489 492 Mobil: 01520-899 0 998 11.11.2021 hwplan.bockhorn@ewe.net

Herbert Weydringer