

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/20

"Wangermeer - Ost"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

Entwurf

plan
kontor städtebau

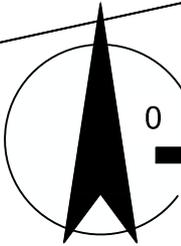
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf
16.11.2021

Entwurf zum Satzungsbeschluss



0 10 20 30 40 50 m



$\frac{214}{91}$

M. 1: 1000

Sportanlage

109

Bebauungsplan Nr. I/20

SO1
"Fremdenbeherbergung"

I | 0,4

a | GH 6,0

SO2
"Fremdenbeherbergung"

I | 0,4

a | GH 5,0

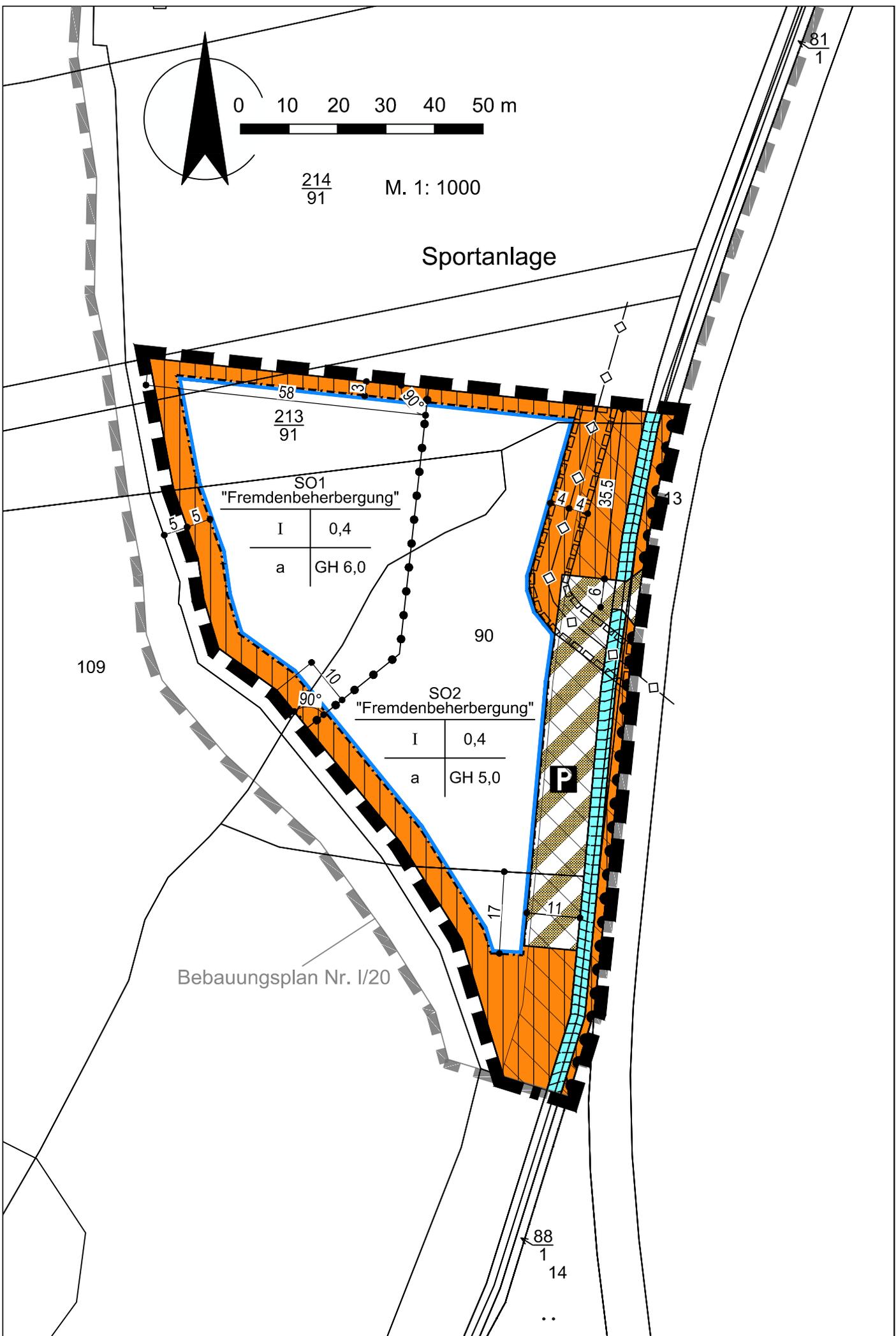
P

$\frac{81}{1}$

$\frac{88}{1}$

14

..



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Fremdenbeherbergung"

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 6,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



private Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

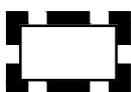
◇◇◇ unterirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



10 m Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Wangerland;
nachrichtliche Übernahme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SO Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“

(1) Die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen
- Einzelhandel nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut Sortimentsliste Wangerland (siehe Hinweise) mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²
- je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

(2) Innerhalb der Sondergebiete sind Stellplätze und Garagen nur für Betriebsleiter, Menschen mit Behinderung und Kurzzeitparken zulässig.

(gem. § 11 und § 12 BauNVO)

2. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen maximal 35 m betragen darf.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fundaments bzw. der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Leitungsträger festgesetzt.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Werbeanlagen

(1) Die Höhe der Werbeanlagen darf 8 m nicht übersteigen. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

(2) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(3) Ansichtsflächen von Werbeanlagen dürfen je nach Ansichtsseite max. 4 m² nicht überschreiten.

(4) Abweichungen von dieser Satzung sind ausnahmsweise für befristete Werbeaktionen für die Dauer von max. 4 Wochen und max. 3-mal pro Jahr zulässig.

HINWEISE

(1) Dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Wangerländer Sortimentsliste (2016)

Basierend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Wangerländer Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen/Leuchten
Zeitungen, Zeitschriften	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Foto, Film, Optik, Akustik	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Fahrräder und Zubehör	Tierbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektro Großgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro-/Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sport Großgeräte
	Tonträger, Software	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Telekommunikation	Erotikartikel
	Spielwaren	
	Musikalien und Musikinstrumente	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitärwaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten/Kunst	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des 10 m breiten **Räumuferstreifens**, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung, gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.