

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	SO	Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)"
2. Maß der baulichen Nutzung	0,3	Grundflächenzahl
	i	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	GH: max. 8,5 m NHN	Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen	a	abweichende Bauweise
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	---	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	■	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	—	Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für die Abfallentsorgung	⬆	Sammelplatz Müllbehälter
6. Sonstige Planzeichen	⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser oberhalb eines Gewässers.

1.1 Zulässig sind - auf oberhalb der Wasseroberfläche befindlichen und fest mit dem Untergrund durch Stützen verbundenen Fundamentplatten errichtete - Gebäude über der Wasseroberfläche und dem Uferbereich einschließlich Terrassen, die dem Ferienwohnen, dem Dauerwohnen oder dem Beherbergungsgewerbe dienen.

1.2 Zulässig sind je Gebäude ein Steg als Zuwegung sowie auf dem Uferbereich die der Wohn- oder Beherbergungsnutzung zur Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen wie Abstellräume als Gebäude, sonstige befestigte oder unbefestigte Bereiche und überdeckte oder offene Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 8,5 m ü. NHN (Normalhöhen-Null)

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf um bis zu 0,2 für Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

2.3 Die Breite der Zuwegung über der Wasseroberfläche darf max. 3,0 m betragen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

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

4.1 Ufervegetation
Auf den nicht überbauten Ufer- und Böschungsbereichen ist die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation mit Röhrichtpflanzen zuzulassen; eine Mahd ist nur alle zwei Jahre zulässig.

4.2 Vegetationsflächen
Die zwischen Verkehrsräume und Böschungskante liegenden Flächen, die nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überbaut sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten, die Abdeckung mit Folien oder eine Versiegelung. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind nur standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

4.3 Gewässerrandstreifen
Im Böschungsbereich und innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen oder von anorganischem Material ist verboten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/24 „Wangermeer - West (Stelzenhäuser)“ und werden gem. § 84 Abs. Nr. 1 bzw. Nr. 3 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründet.

1. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3, Nr. 3 NBauO)
Einfriedungen dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Massive Mauern oder lüftelichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen (Hecken) und transparente Zäune. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie vollständig begrünt sind.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
2.1 Es sind nur Flachdächer für die Hautgebäude zulässig.
2.2 Nebenanlagen als Gebäude sind ausnahmsweise auch mit einem flachgeneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
2.3 Es dürfen nur unglasierte bzw. nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden. Ausgenommen sind Anlagen für erneuerbare Energien.
2.4 Es sind Anlagen zulässig, die zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage).

3. Fassaden (§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
Es sind für die farbliche Gestaltung der Fassaden nur gedeckte Farböne in matter und nicht reflektierender Ausführung außerhalb der Hellbezugswerte (Emissionswerte) von 60-100 (sehr helle Töne) und von 15 bis 0 (sehr dunkle Töne) zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemacht werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. 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.

4. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Wangerland zu benachrichtigen.

5. Maßnahmen an Gewässern
Ausbaumaßnahmen von Gewässern bedürfen der Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 108 des Nds. Wassergesetzes (NWG). Für Anlagen in, an, über und unter Gewässern ist nach § 36 WHB i. V. m. § 57 NWG eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig.

6. Verwendung von Materialien und Stoffen
Beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer sind nur Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden, die nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht in eine Wassergefährdungskategorie eingestuft werden.

7. Verkehrssicherheit
Die Verkehrssicherheit der in der Wasserrfläche befindlichen Gebäude muss über Stabilitäts- und Festigkeitsnachweis von einem anerkannten Sachverständigen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit ist regelmäßig zu überprüfen.

8. Verwendung von Baustoffen, Anstrichen und Pflegemittel
Beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer sind nur Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden, die nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht in eine Wassergefährdungskategorie eingestuft werden.

9. Vorangegangene Bauleitplanung
Der Bebauungsplan Nr. I/24 „Wangermeer-West (Stelzenhäuser)“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/15 „Hohenkirchen, Touristischer See, nordwestlicher Bereich“. Der Bebauungsplan Nr. I/15 „Hohenkirchen Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/24 „Wangermeer-West (Stelzenhäuser)“ außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 10 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN I/24 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES I/24 "WANGERMEER - WEST (STELZENHÄUSER)" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2019 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄUMLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 21.10.2019). SIE IST HINSSICHTLICH 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) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN I/24 "WANGERMEER - WEST (STELZENHÄUSER)" NACH PRÜFUNG DER BEDEUKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WANGERLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN I/24 "WANGERMEER - WEST (STELZENHÄUSER)" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

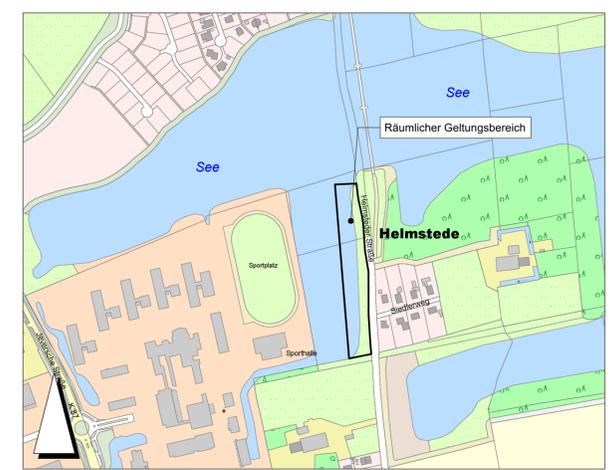
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE WANGERLAND

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN I/24 "WANGERMEER - WEST (STELZENHÄUSER)"

MASSSTAB: 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11367	Bottenbruch	Bottenbruch		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJECTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2021_08_26_11367_BPI_24_E_vwx	26.08.2021	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG