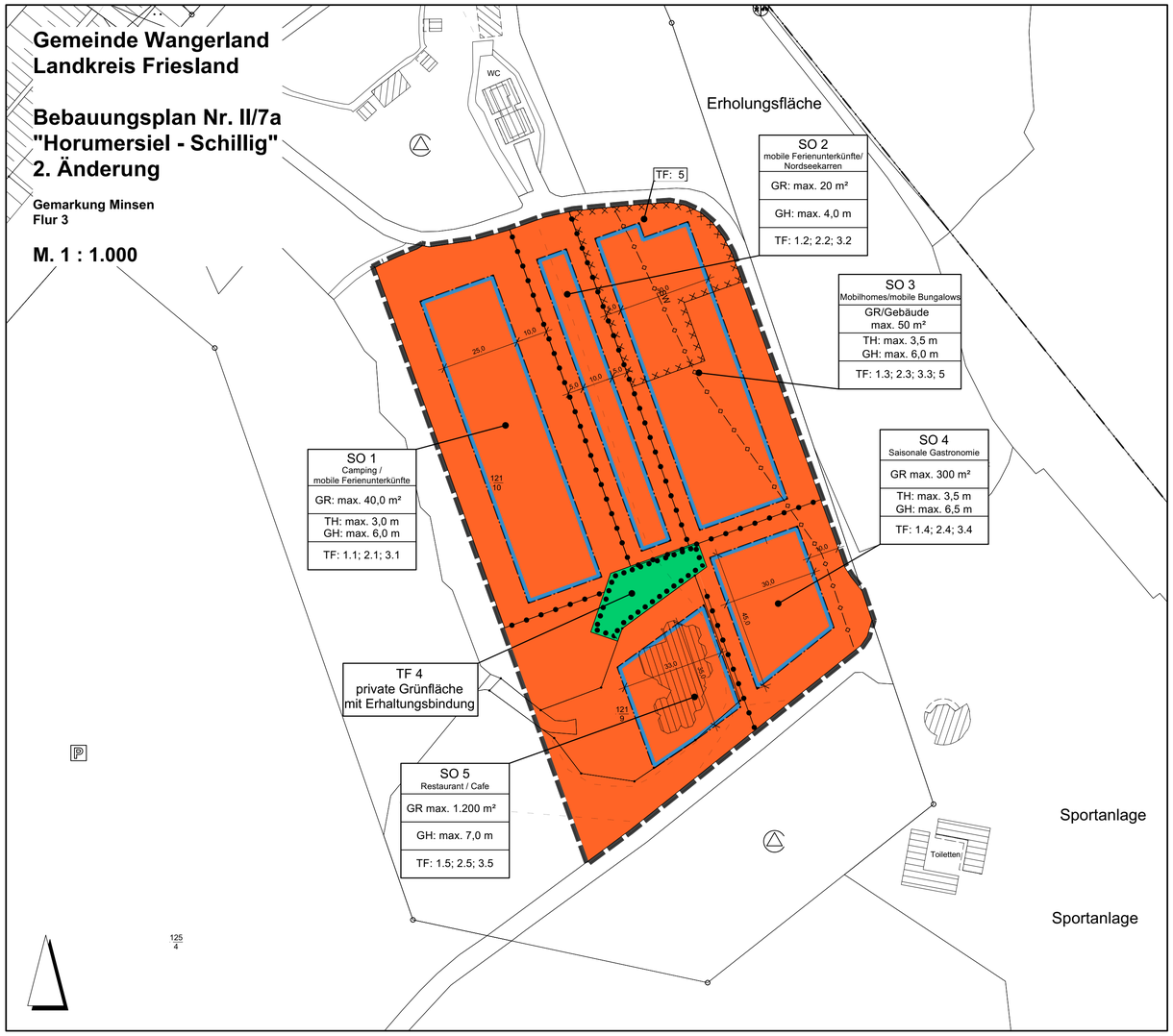
Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. II/7a "Horumersiel - Schillig" 2. Änderung

Gemarkung Minsen
Flur 3

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

SO_1	Sondergebiet 1 "Camping, mobile Ferienunterkünfte" (TF 1.1)
SO_2	Sondergebiet 2 "mobile Ferienunterkünfte/Nordseekarren" (TF 1.2)
SO_3	Sondergebiet 3 "Mobilhomes, mobile Bungalows" (TF 1.3)
SO_4	Sondergebiet 4 "Saisonale Gastronomie / Animation" (TF 1.4)
SO_5	Sondergebiet 5 " Restaurant / Cafe" (TF 1.5)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: max. 40 m²/Ferienhaus	Grundfläche als Höchstmaß (TF 2)
TH: max. 3,00 m	maximal zulässige Traufhöhe (TF 3)
GH: max. 6,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (TF 4)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
TF 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
	SW - Kanal
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete für die Erholung SO 1 - SO 5 gem. § 10 BauNVO

1.1. Sondergebiet 1 „Camping, mobile Ferienunterkünfte" (SO 1 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)
Im Sondergebiet SO1 sind Caravans und Reisemobile als Saisoncamper sowie wahlweise bis zu 20 saisonale, mobile Ferienunterkünfte (Bungalows, Tiny-Häuser, Mobilhomes mit einer Grundfläche von max. 40 m²) zulässig.
Ferner sind ergänzende Anlagen zur Erholung (Spielplatz, Sportflächen) und untergeordnete Gebäude für Wellness, z.B. eine Sauna zulässig.
1.2. Sondergebiet 2 „Mobile Ferienunterkünfte, Nordseekarren" (SO 2 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)
Im Sondergebiet **SO 2** Ferienhof sind bis zu acht saisonale, mobile Unterkünfte (Nordseekarren) mit einer Grundfläche von 20 m² zzgl. Terrasse zulässig.
1.3. Sondergebiet 3 „Mobilhomes bzw. mobile Bungalows (SO 3 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des **SO 3** sind bis zu 14 saisonale, mobile Ferienunterkünfte (Mobilhomes, mobile Bungalows oder Tiny-Häuser) mit Grundflächen von max. 50 m² zzgl. Terrasse zulässig.
1.4. Sondergebiet "Saisonale Gastronomie/Animation" (SO 4gem. § 10 Abs. 2 BauNVO))
Innerhalb des **SO 4** sind saisonale gastronomische Angebote und Anlagen für die Gästeanimation zulässig.
1.5. Sondergebiet 5 "Restaurant/Cafe"
Innerhalb des SO 5 ist der Betrieb eines ganzjährigen Restaurants bzw. Cafes zulässig.

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

2.1. Zulässige Grundfläche im SO 1(Camping, Mobile Ferienunterkünfte)
Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 40 m² saisonalen Ferienhaus einschließlich der Nebenanlagen (Freisitze und Terrassen) zulässig.
2.2. Zulässige Grundfläche im SO 2 (Mobile Ferienunterkünfte/Nordseekarren)
Innerhalb des SO 2 wird die zulässige Grundfläche je saisonaler Ferienunterkunft auf 20 m² zzgl. Terrasse beschränkt.
2.3. Zulässige Grundfläche im SO 3 (Mobilhomes, bzw. Mobile Bungalows)
Innerhalb des SO 3 wird die zulässige Grundfläche je saisonaler Ferienunterkunft auf 50 m² zzgl. Terrasse beschränkt.
2.4. Zulässige Grundfläche im SO 4 (Saisonale Gastronomie)
Innerhalb des SO 4 wird die zulässige Grundfläche für alle Gebäude und Verkaufsstände auf insgesamt 300 m² beschränkt. Freisitz- und Beachclubbereiche werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
2.5. Zulässige Grundfläche im SO 5 (Restaurant/Café)
Innerhalb des SO 5 wird die zulässige Grundfläche für alle Gebäude, Verkaufsstände und das Terrassen Café (Freisitzbereich) auf insgesamt 1.200 m² beschränkt.

3. Gebäude- und Traufhöhe gem. § 18 BauNVO

Alle nachfolgend festgesetzten Höhen beziehen sich auf absolute Höhen über dem gewachsenen Terrain, hierzu wird auf die Topographieaufnahme aus dem Jahr 2017 verwiesen; diese ist bei der WTG einsehbar.
3.1 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 1
Innerhalb des SO 1 darf die Traufhöhe 3,0 m und die Gebäudehöhe 6,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
3.2 Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 2
Innerhalb des SO 2 darf die Gebäudehöhe 4,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
3.3 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 3
Innerhalb des SO 3 darf die Traufhöhe 3,5 m und die Gebäudehöhe 6,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
3.4 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 4
Innerhalb des SO 4 darf die Traufhöhe 3,5 m und die Gebäudehöhe 6,5 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
3.5 Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 5
Innerhalb des SO 5 darf die die Gebäudehöhe 7,0 m über dem gewachsenen Gelände bzw. über der Oberkante des vorhandenen Fertigfußbodens im EG (d.h. + 6,50 m ü NN) nicht überschreiten.

4. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Großbäume dauerhaft zu erhalten und ggfs. durch ähnliche zu ersetzen.

5. Altlastenverdacht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich im SO 3 können ab 1,20 m unter GOK verunreinigte Bodenschichten (Hausmüll) auftreten. Sofern dieser Geländehorizont durch Gründungs- oder Erdarbeiten angeschnitten werden sollte, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland einzuschalten und der weitere Umgang mit den Materialien abzustimmen.
Es wird auf die 3 Ergebnismitteilungen zu Bodenuntersuchungen mit Analytik, Smidt Kampfmittelsondierung vom 09. bzw. 24.02.2022 verwiesen.

Hinweise

1. 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.

2. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441/205 766-15 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 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.

3. Altablagerungen
Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) muss in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ab einer Bodentiefe von 1,20 m unterhalb der GOK mit Altlasten (Reste von Hausmüll) gerechnet werden, sofern dieser Horizont durch Erdarbeiten angeschnitten wird, ist das Bodenmaterial zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ergänzend hierzu wird auf die Analyseberichte vom Februar 2022 zu den 4 Schürfen verwiesen: Diese Analyseergebnisse und die Empfehlungen hierzu werden der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen auftreten, so sind diese der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland zu melden.

4. Kampfmittel
Auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Hannover (Stellungnahme vom 20.01.2021) wurde im Zeitraum Februar 2021 und November 2021 bis März 2022 eine Kampfmittelsondierung im Planbereich durch die Fa. Smidt, Kampmittelsondierung, Saterland durchgeführt.
Auf den Abschlussbericht vom 04.03.2022 mit entsprechender Dokumentation der durchgeführten Arbeiten wird verwiesen. Die dort für die jeweiligen Teilflächen I und II benannten Maßnahmen sind bei Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.
Im Ergebnis konnte für die in der Teilfläche I gekennzeichneten Bereiche eine abschließende Kampfmittelfreigabe und für die gekennzeichneten Bereiche in der Teilfläche II eine eingeschränkte Kampfmittelfreigabe bis 1,20 m unter GOK erteilt werden; vgl. hierzu den „Lageplan zur Freigabe der Flächen , M 1 : 750, vom 04.03.2022".
Für alle nicht freigegebenen Bereiche sind im Zuge von Erdbauarbeiten baubegleitende Untersuchungen/Begleitungen durch Fachfirmen erforderlich.
Sofern bei Bauarbeiten jedweder Art Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und dem Landkreis bzw. der Polizei zu melden.

5. Deichvorlandverordnung des LKr. Friesland vom 17.12.2014
Die Ausführungen der Deichvorlandverordnung sind zwingend einzuhalten. D. h. dauerhafte Anlagen, welche während der Sturmflutzeit nicht abgebaut werden, müssen sturmflutsicher ausgeführt werden.

6. Klimaschutz
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

7. Überdeckung von Bebebauungspläne
Mit Rechtskraft der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. II/7a treten die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/7 a-2 "HORUMERSIEL-SCHILLIG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.12.2020 DIE DURCHFÜHRUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/7 a-2 "HORUMERSIEL/ SCHILLIG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.03.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE:
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.11.2020).

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL

_____ SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____

HWPlan
Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489492
hwplan.bockhorn@ewe.net

VORENTWURF: 16.03.2021
ENTWURF: 15.11.2022
SATZUNG: 10.05.2023

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

_____
(UNTERSCHRIFT)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.01.2023 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/7a-2 "HORUMERSIEL-SCHILLIG" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.02.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN HABEN VOM 27.02.2023 BIS 27.03.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/7a-2 "HORUMERSIEL - SCHILLIG" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

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. II/7a-2 "HORUMERSIEL-SCHILLIG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

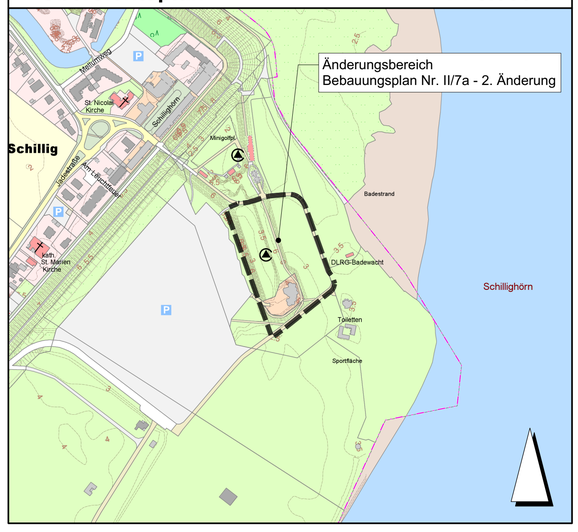
7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/7a-2 "HORUMERSIEL - SCHILLIG" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. II/7a "Horumersiel - Schillig" 2. Änderung

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

HWPlan STADTPLANUNG

M. 1 : 1.000

10.05.2023

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