

Gemeinde Wangerland

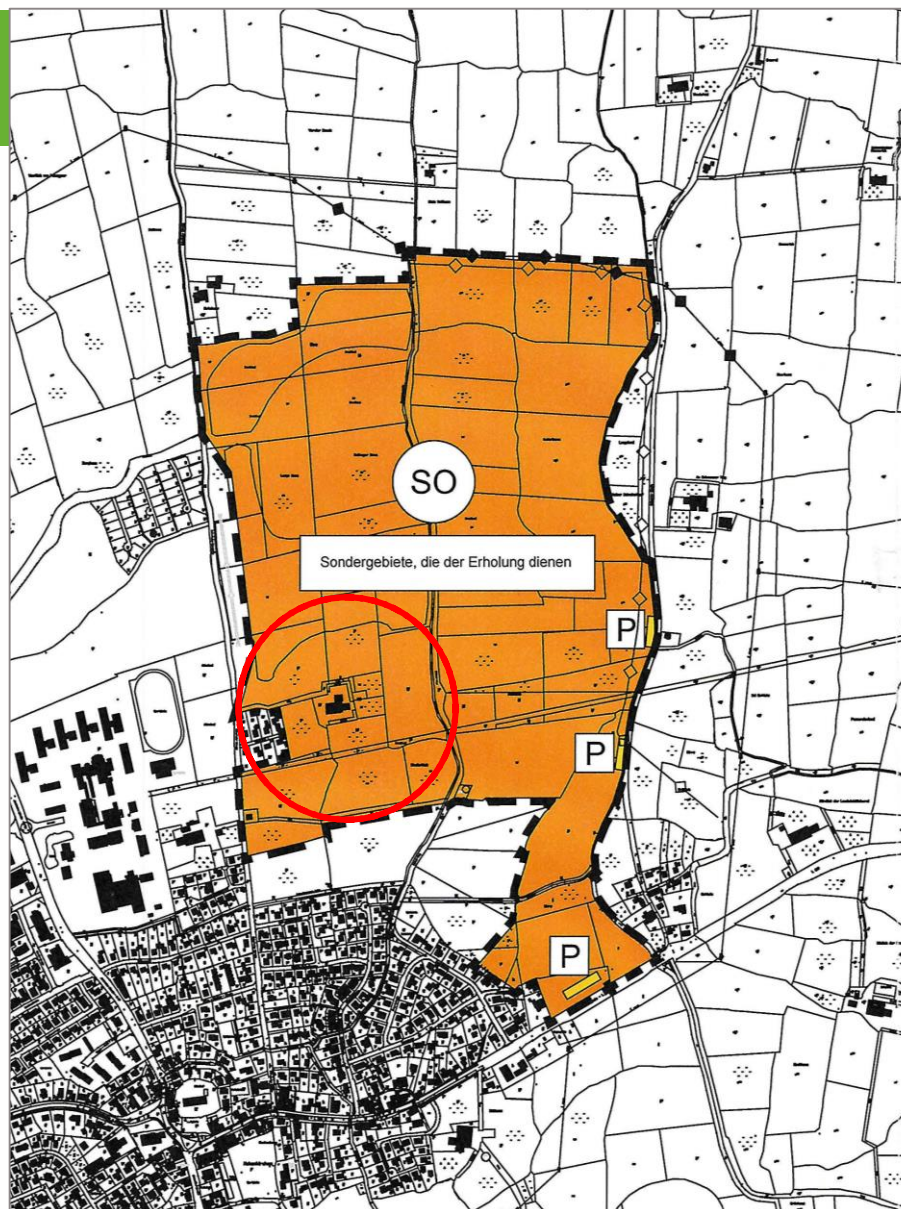
TOP 6.1 Bebauungsplan Nr. I/26 „ Hohenkirchen Wangermeer- Halbinsel “

Hier: Vorentwurf

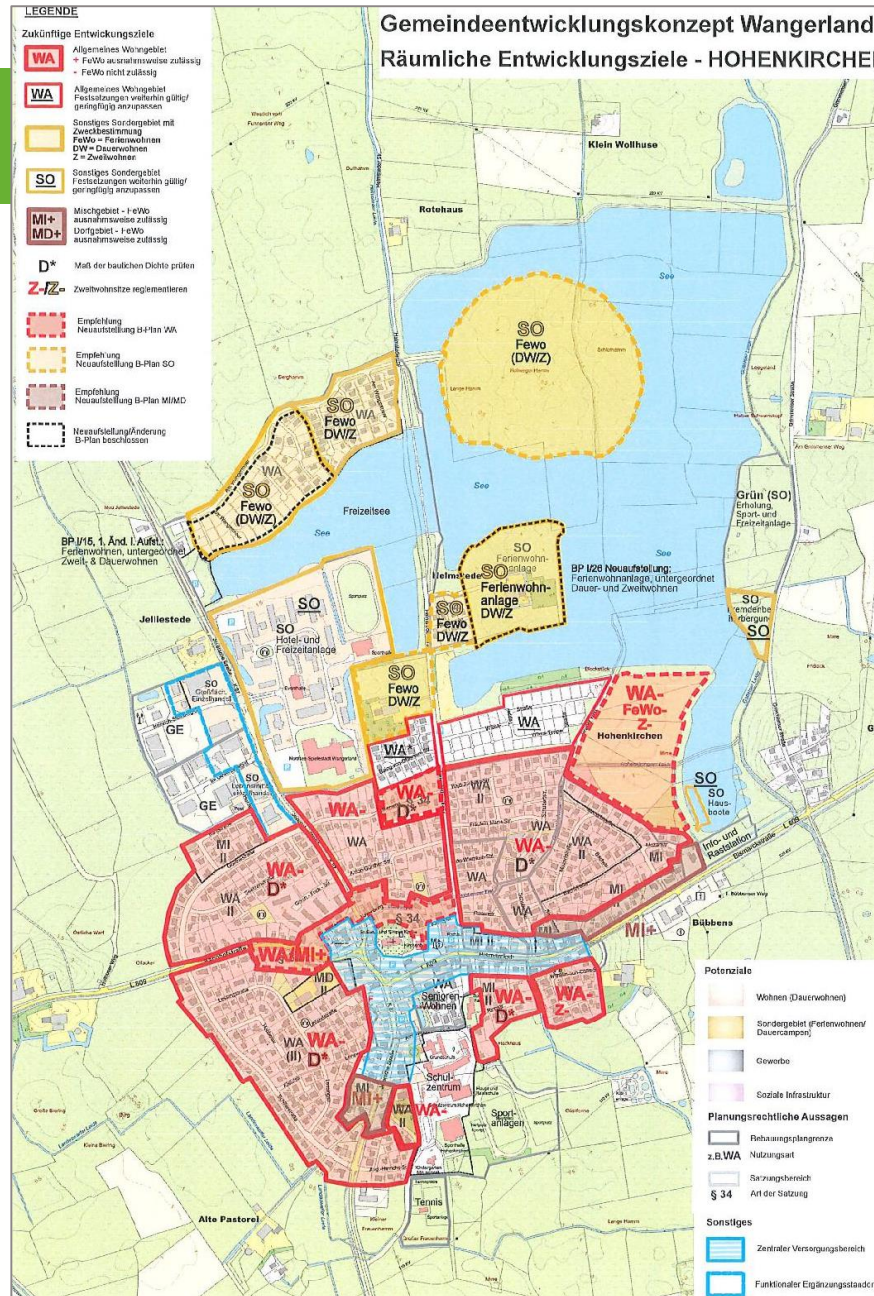
Luftbild



Flächennutzungsplan



Gemeindeentwicklungskonzept





Vorentwurf Bebauungsplan



Vorentwurf

Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser, die einem zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt eines überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreises dienen, allgemein zulässig.

Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes SO3 mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung/ Freizeit und Erholung sind Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die der Versorgung der Sondergebiete dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser zulässig. Anlagen für die Energetische Versorgung des Baugebietes sind allgemein zulässig.

Sonstige Sondergebiete Ferienwohnen/ Dauerwohnen (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete (SO4 und SO5) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/ Dauerwohnen sind Ferienhäuser, die einem zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt eines überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreises dienen, sowie sonstige Wohnhäuser, die als Dauer- oder Zweitwohnsitz dienen, allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittle, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf im SO1 und im SO4 das Maß von 9,50 m und im SO2, SO3 und SO5 das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Sondergebiet SO1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes angesehen. Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal einer Ferienwohnung zulässig.

Im Sondergebiet SO2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes zulässig. Eine Hausscheibe wird als Ferienhaus angesehen.

Im Sondergebiet SO3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 3 Ferienwohnungen je Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes zulässig.

Im Sondergebiet SO4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude oder 1 Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als Ferienhaus oder Wohngebäude angesehen. Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal eines Wohngebäudes oder Ferienhauses zulässig.

Im Sondergebiet SO5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus oder eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Hausscheibe wird als Wohngebäude/ Ferienhaus angesehen.

Flächen für Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im SO1, SO2, SO3 und SO5 Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).

Auf den Baugrundstücken im SO2 und SO5 sind Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Stellplätze wird der Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugeordnet. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

Vorentwurf

Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen

Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Ufer- und Böschungsbereichen (G1) ist die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation mit Röhrichtpflanzen zuzulassen; eine Mahd ist nur alle zwei Jahre zulässig.

Die nicht überbaubaren Ufer- und Böschungsbereiche entlang der Grachten (G2) sind als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Schnittgut ist zu entfernen.

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

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

Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze und Gewässer sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind, soweit zur Sicherung des geschlossenen Gehölzbestandes notwendig, zu ersetzen.

Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV- freiem Licht zu versehen.

An neu errichteten Gebäuden ist je 7 m Gebäudelänge ein Fledermausstein in die Fassade bauseitig zu integrieren. Diese Steine sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu platzieren und anzubringen.

Für den Entfall von Gehölzen mit Höhlungen werden Vogelnistkästen und Fledermauskästen an Bäumen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb in einem Radius von 500 m in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angebracht.

Ableitung des Oberflächenwassers

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in einem Kanalsystem gesammelt und nach entsprechender Vorbehandlung in die Grachten eingeleitet.

Vorentwurf

Bebauungsplan: Örtliche Bauvorschriften

Dächer

In den festgesetzten Sondergebieten (SO) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 32°- 48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mindestens 25° verringert werden. Gebäude mit Pultdächern müssen eine Dachneigung von mindestens 5° aufweisen.

Einfriedungen

Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zu gestalten. Metallbaustoffe, Mauerwerk und andere Baustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Kiesbeete

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

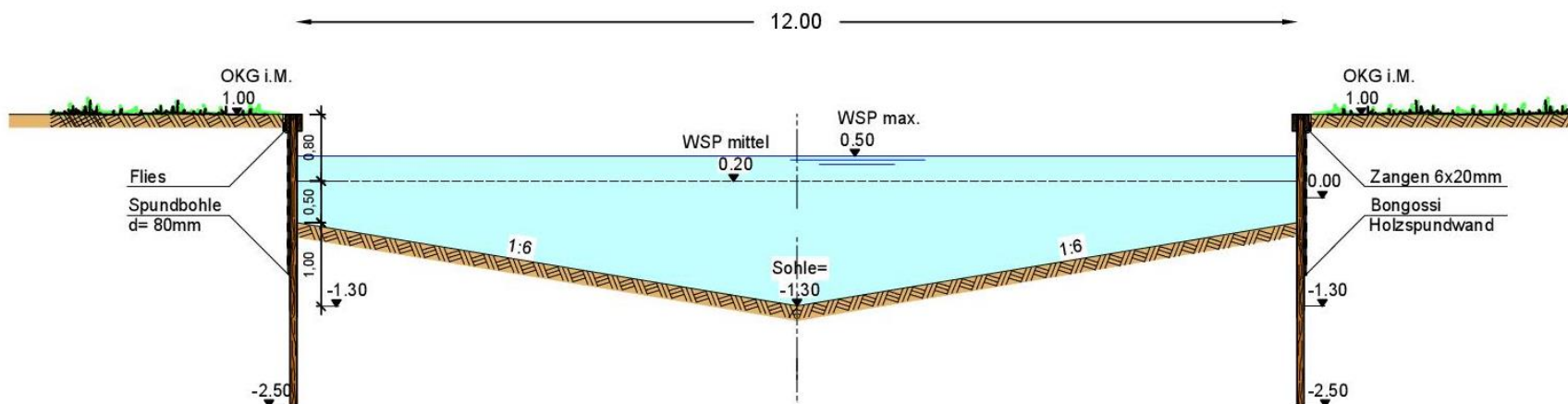
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Susanne Janzen

Susanne.janzen@nlg.de

Querschnitt Graft



Konzept

