

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. IV / 1

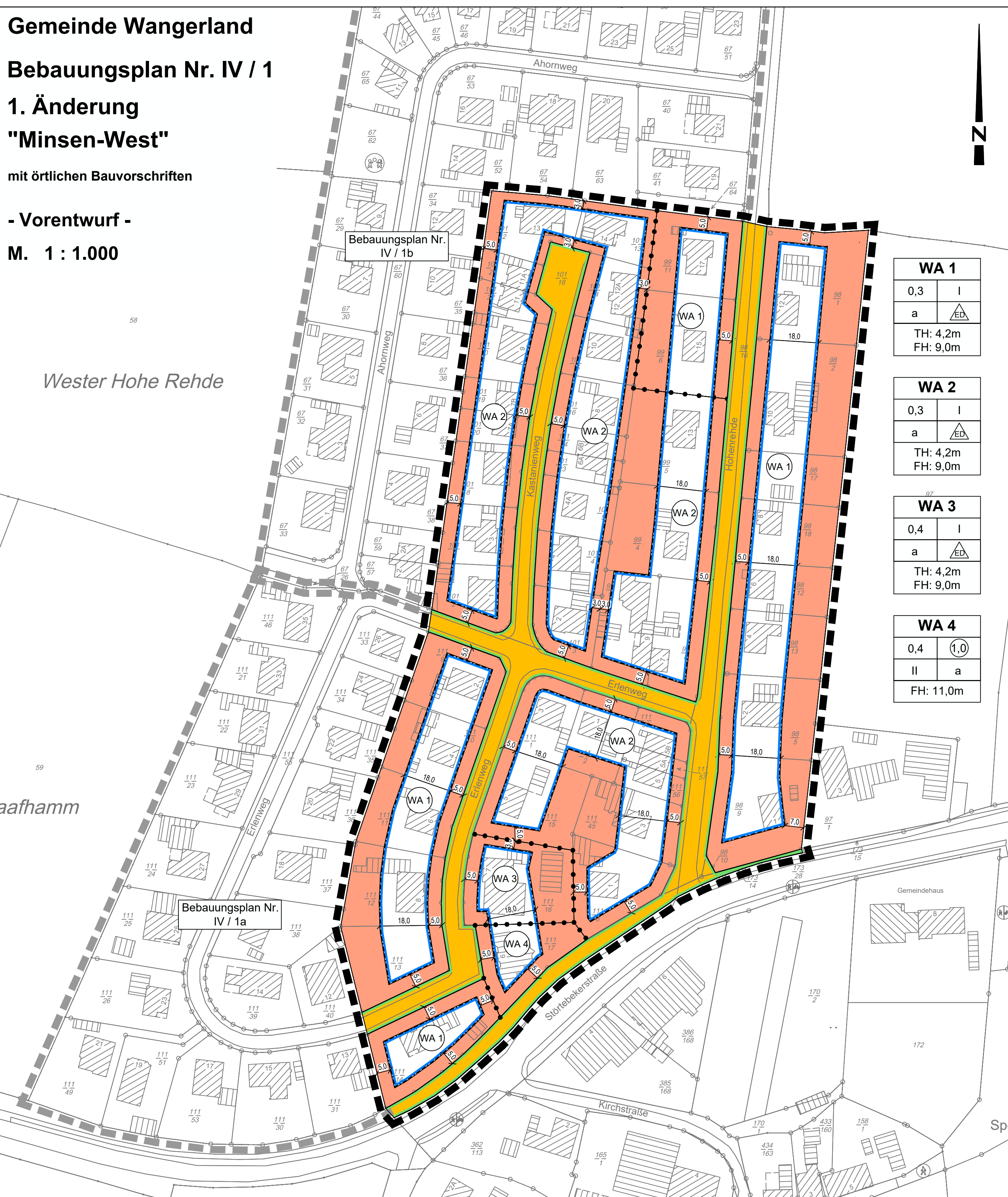
1. Änderung

"Minsen-West"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

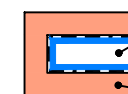
M. 1 : 1.000



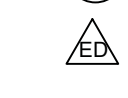
Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  überbaubare Grundstücksflächen
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH: 11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
- TH: 4,20 m Traufhöhe als Höchstmaß
-  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
-  Einzel- und Doppelhäuser

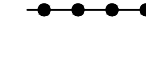
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze umliegender Bebauungspläne
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebets

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 4 gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt.

2. Anzahl der Wohneinheiten in den WA 1 und 2-Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 sind je Wohngebäude bzw. Ferienhaus höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

3.1 Die Firsthöhe (FH) ist die obere Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt), die Traufwandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (oberer Bezugspunkt).

3.2 Unterer Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstraße, jeweils senkrecht von der Fassadenmitte des Gebäudes gemessen.

3.3 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

3.4 Die Firsthöhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden. Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Bauteile sind von der Festsetzung der Traufhöhen ausgenommen.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl in den WA 1 und 2-Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf bei den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 30 % überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

5.1 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenseitigen Einfahrt (ausgenommen Sichtweil), Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und Abgänge zu ersetzen.

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelschtrauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vorrangsziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3008, 3011, 3012, 3014, 3015, 3019 bis 3022. Gefällige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 55 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energiegewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

3. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelschtrauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vorrangsziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3008, 3011, 3012, 3014, 3015, 3019 bis 3022. Gefällige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 55 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energiegewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

4. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

4.1 Als Grundstückeinfriedungen sind lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m oder mit durchlässigem Material (Holz, Ziegel oder Naturstein) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind Grundstückeinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.3 Die unbeeauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Bienenfressungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.4 Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzbohlenanordnungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Brennpunktschichten, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG 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. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 1 „Minsen-West“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. IV / 1 „Minsen-West“.

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprung-Bebauungsplanes Nr. IV / 1 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Gemeinde Wangerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 1 „Minsen-West“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 1 „Minsen-West“ gemäß BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

Varel, den _____

Katasteramt Varel (Siegel)

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Mathias Lux

Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 09.11.2023

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.