

# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. II / 3f

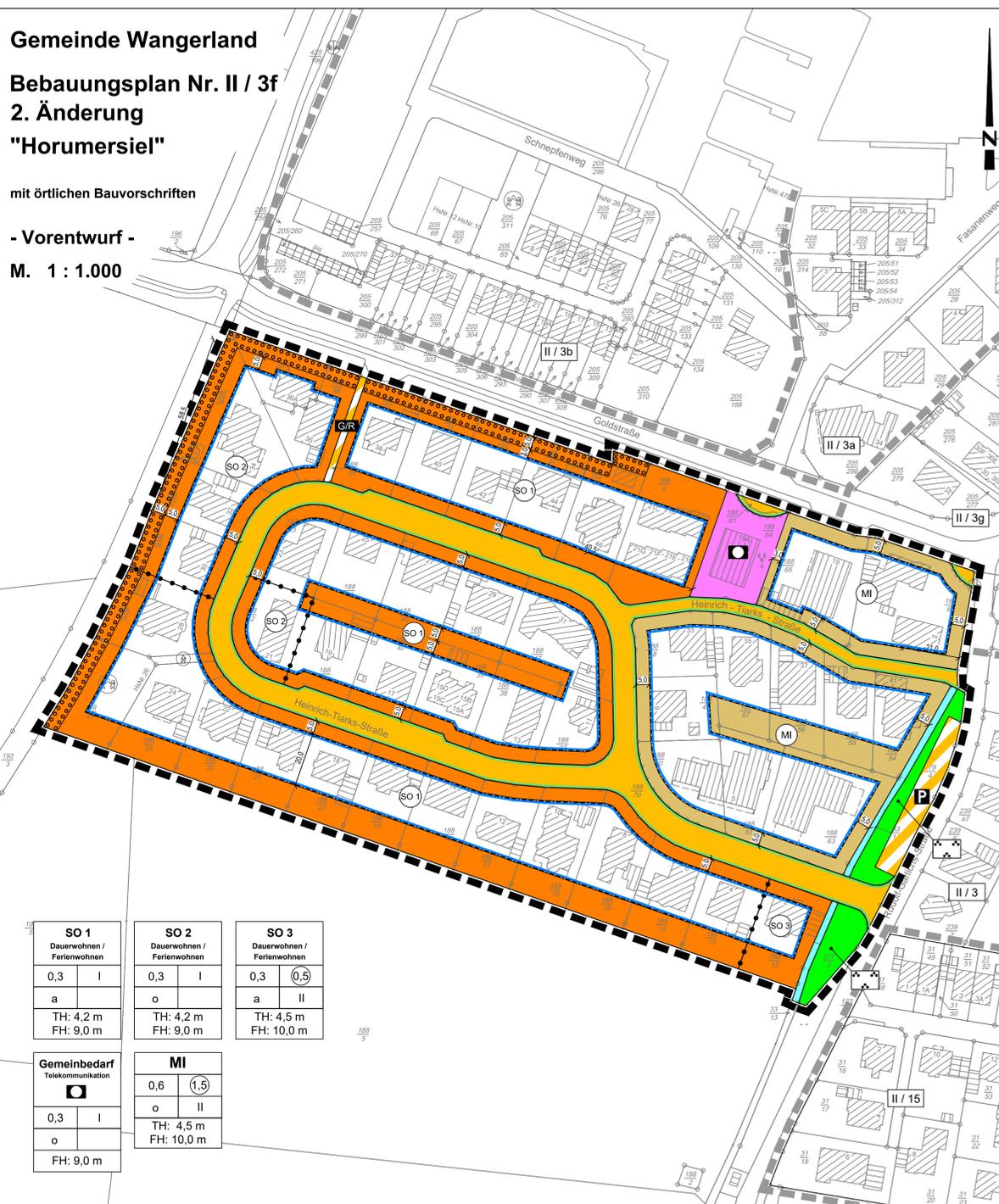
### 2. Änderung

#### "Horumersiel"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



SO 1	SO 2	SO 3
Dauerwohnen / Ferienwohnen	Dauerwohnen / Ferienwohnen	Dauerwohnen / Ferienwohnen
0,3   I	0,3   I	0,3   (0,5)
a	o	a   II
TH: 4,2 m FH: 9,0 m	TH: 4,2 m FH: 9,0 m	TH: 4,5 m FH: 10,0 m

Gemeinbedarf	MI
Telekommunikation	
0,3   I	0,6   (1,5)
o	o   II
FH: 9,0 m	TH: 4,5 m FH: 10,0 m

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete MI
- Sonstige Sondergebiete SO 1 - SO 3
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (0,5) Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH: 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH: 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

##### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
  - Telekommunikation

##### 5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - G/R Geh- und Radweg
  - P Parkplatz

##### 6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
  - Parkanlage

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

- Gräben

##### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne / Satzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

#### 2. Sonstige Sondergebiete SO 1 bis 3 „Dauerwohnen - Ferienwohnen“ gemäß § 11 BauNVO

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis 3 dienen dem Dauer- und Ferienwohnen:

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Wangerland haben oder bei einem Arbeitgeber in der Gemeinde Wangerland beschäftigt sind.
- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freie Berufe sind ausnahmsweise zulässig.

#### 3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 sind je Wohngebäude bzw. Ferienhaus höchstens 3 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind je Wohngebäude bzw. Ferienhaus höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

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

- 4.1 Die Firsthöhe (FH) ist die obere Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).
- 4.2 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
- 4.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße, jeweils senkrecht von der Fassadenmitte des Gebäudes gemessen.
- 4.4 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.

#### 5. Überschreitung der Grundflächenzahl in den Sondergebieten SO 1 – SO 3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche in den Sondergebieten SO 1 - SO 3 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 25 % überschritten werden.

#### 6. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

- 6.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudehöhen bis 20 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- 6.3 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 Straßenverkehrsflächen (ausgenommen Stichweg), Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 6.4 Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
  - 6.4.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten, Lücken sind vollflächig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - 6.4.2 Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und Abgänge zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gilt für das gesamte Plangebiet.

#### 1. Dachneigung

- 1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.
- 1.2 Bei Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

#### 2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen oder als Grasdach herzustellen. Es gelten folgende Farbtonen in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR: 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 bis 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 85 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 Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

#### 4. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

- 4.1 Als Grundstückseinfriedungen 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 Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 4.3 Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- 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. 3786).

#### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland unverzüglich gemeldet werden.

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. Kampfmittel

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

#### 4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ überlagert den Bebauungsplan Nr. II / 3f „Horumersiel“.

Mit Rechtskraft dieser 2. Änderung tritt der Ursprung-Bebauungsplan Nr. II / 3f 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich 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  
Liegenschaftskarte  
Niedersächsisches Landesvermessungsamt

Die Planunterlagen entsprechen 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. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Lausch  
Oldenburg, den 16.11.2023

In Technologiepark Nr. 4  
20129 Oldenburg  
T 0441 998 492 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de  
lux  
planung

#### 4. Öffentliche Auslegung

Die Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

#### 5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

#### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wangerland hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

#### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

#### 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 3f „Horumersiel“ nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

#### 9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.A.

### Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. II / 3f

### 2. Änderung

#### "Horumersiel"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000