

Gemeinde Wangerland
Bebauungsplan Nr. I / 15
1. Änderung
"Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



SO ₁	
Wohnen am Wangermeer	
0,3	0,5
o	
GH: 9,5 m	
TH: 5,0 m	
OKF: 1,5 m	

SO ₂	
Wohnen am Wangermeer	
0,3	0,4
o	
GH: 9,5 m	
TH: 5,0 m	
OKF: 0,5 m	

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete SO 1 - SO 2
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- TH: 5,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
- GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Einzel- und Doppelhäuser
- OKF: 1,5 m Oberkante Fertigfußboden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Verkehrsbenutzter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 „Wohnen am Wangermeer“ gemäß § 11 BauNVO

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen dem Ferien- und Dauerwohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen
- Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ausnahmsweise Räume für freie Berufe.

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

2.1 Gebäudehöhen

Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH) - bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte - von 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

2.2 Traufhöhen

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 5,0 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen fertiger Erschließungsstraßenmitte vor der jeweiligen Gebäudemitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf im SO1-Gebiet max. 1,50 m, im SO 2-Gebiet max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grundstückszufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszufahrten sind nur über die Privatstraßen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt zulässig.

5. Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme sind unterirdisch in den Versorgungstreifen seitlich der Erschließungsstraße, im Bereich der Uferzonen und privaten Fußwege sowie im Bereich der privaten Wohnstraßen zulässig.

6. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 30 % überschritten werden.

7. Private Fußwege / Versiegelung

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Fußwege (Kennzeichnung „F“) sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8. Versiegelung

Die Erschließungswege und versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken sind möglichst aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachformen und -neigung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 22° - 48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mind. 25° verringert werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit Pultdächern eine Dachneigung von mind. 5° aufweisen.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

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 un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, 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, Olener Straße 15 oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland unverzüglich gemeldet werden.

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. Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“.

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung tritt der Ursprung-Bebauungsplan Nr. I / 15 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. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß _____

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

Varef, den _____

Katasteramt Varef

(Unterschrift)

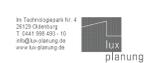
(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthes Lux

Technische Mitarbeit: J. Leusch

Oldenburg, den 17.11.2023



4. Öffentliche Auslegung

Die Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich 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 Beteiligung mit dem Schreiben vom _____ gegeben.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ 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

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

9. Begleitabgabevermerk

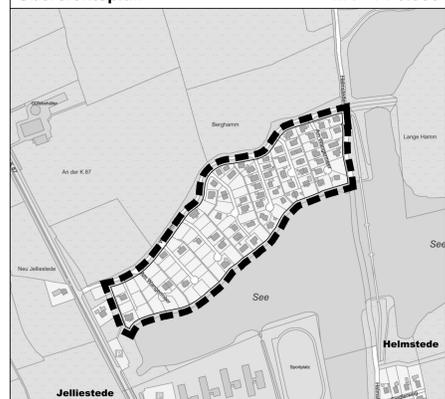
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland
Bebauungsplan Nr. I / 15
1. Änderung
"Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000