

Kreis: Friesland
 Gemeinde: Wangerland
 Gemarkung: Warden
 Flur: 7
 Maßstab: 1:1000

Planunterlagen VP 3 / 1995
 Angewandt nach der Flurkarte des
 Katasteramts Varel
 Vertriebsgenehmigung erteilt nach
 Rd. Ent. d. Nds. Ms. v. 31.10.80 Nr. 21.7.7

Planzeichenerklärung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,85** Geschosflächenzahl
- FH = 13,00 m** maximale Firsthöhe
- TH = 7,00 m** maximale Traufhöhe
- o** offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GW / RW** Gehweg / Radweg
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zu erhaltender Baum
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 17 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturdenkmal (Baum)**
- Sichtdreieck: ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten.**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978, Nds. GVBl. S. 517). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu belassen.
- Entlang der Gewässer II. Ordnung (Horumer Trief) ist ein Bauabstand von 10 m (Räumstreifen) einzuhalten.

Nachrichtlicher Hinweis

Bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II 3g "Horumersiel - Goldstraße" rechtsunwirksam.

Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wangerland diesen Bebauungsplan Nr. II 3g "Horumersiel - Goldstraße / Pommernweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den 25.06.1996

Ratsvorsitzender
 Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II 3g "Horumersiel - Goldstraße / Pommernweg" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 17.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenkirchen, den 25.06.1996
 Gemeindevorstand

Planunterlage
 Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, VP 3 / 1995, Maßstab 1:1.000
 Gemarkung Warden, Flur 7
 Die Verneinung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1965 - Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.11.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den 1.0.1995

Katasteramt Varel
 i. A. Diers Vahr

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 JOHANN H. BONER ARCHITEKT UND PLANER AUF DER GAST 36B 26316 VAREL - DANGAST

Varel, den 25.06.1996
 Planverfasser

1. Öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurden am 19.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.08.1995 bis 28.09.1995 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den 25.06.1996
 Gemeindevorstand

2. Öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurden am 12.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.02.1996 bis 13.03.1996 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den 25.06.1996
 Gemeindevorstand

Vereinfachte Änderung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.96 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3(3) BauGB wurde mit Schreiben vom 26.09.96 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.09.96 gegeben.

Hohenkirchen, den 25.06.1996
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 25.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den 25.06.1996
 Gemeindevorstand

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11(1) und (3) BauGB am 26.09.96 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11(3) BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan festgesetzten Teile nicht geltend gemacht.

Jever, den 21.10.96

Aufsichtsbehörde: (Dr. Kuypert)

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.11.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1996 rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, den 25.11.1996
 Gemeindevorstand

Verzettelung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den 25.11.1996
 Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den 25.11.1996
 Gemeindevorstand

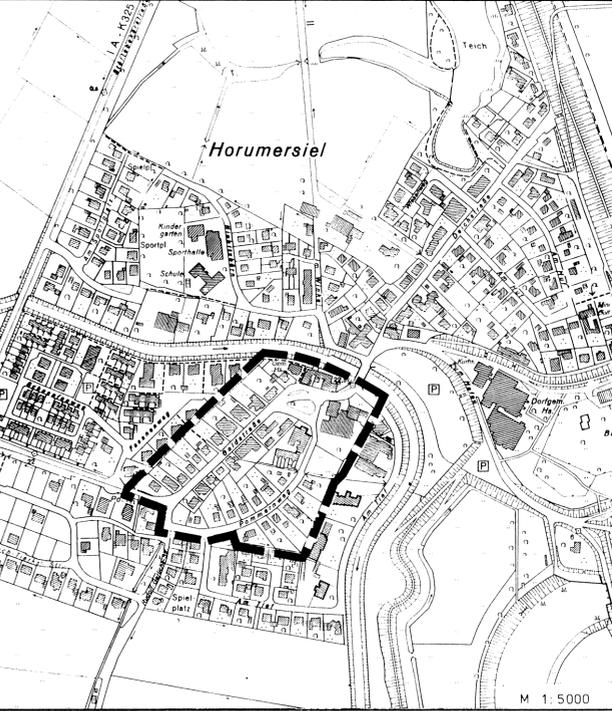
* Nichtzutreffendes streichen

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1(5) BauNVO i.V. mit § 6(2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht zugelassen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
- Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbaumaßnahmen können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
- Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9(1)25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen und zu erhalten. Empfohlene Arten: Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Birke, Esche.
- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1)25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Empfohlene Arten: Bäume Silberweide, Bruchweide, Schwarzpappel, Schwarzerle, Traubenkirsche, Esche, Feldulme, Flatterulme, Stieleiche, Hainbuche, Sträucher Purpurweide, Mandelweide, Kortweide, Haselnuß, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Johannisbeere, Stachelbeere.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe und Traufhöhe ist der befestigte Rand der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Dachhaut.
- Auf der im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Errichtung eines ausschließlich dem Tourismus dienenden eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 BauNVO
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.
 Ausnahmen:
 a) Die Dachneigung der Gauen muß mindestens 15° betragen.
 b) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Carports sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
 - Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist rotes oder rotbraunes Ziegelmateriale (RAL-Farbregister 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007 3009, 3011, 3013 oder 3016) mit gewellter Oberfläche (z. B. Holzziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
 - Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten oder rotbraunen Verblendmauerziegeln herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Ausgenommen davon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
 - Bei Um- oder Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, können gemäß § 31 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.



JOHANN H. BONER ARCHITEKT + PLANER AUF DER GAST 36B 26316 VAREL-DANGAST

Urschrift

Gemeinde Wangerland
 Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. II 3g
"HORUMERSIEL - Goldstraße / Pommernweg"
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung