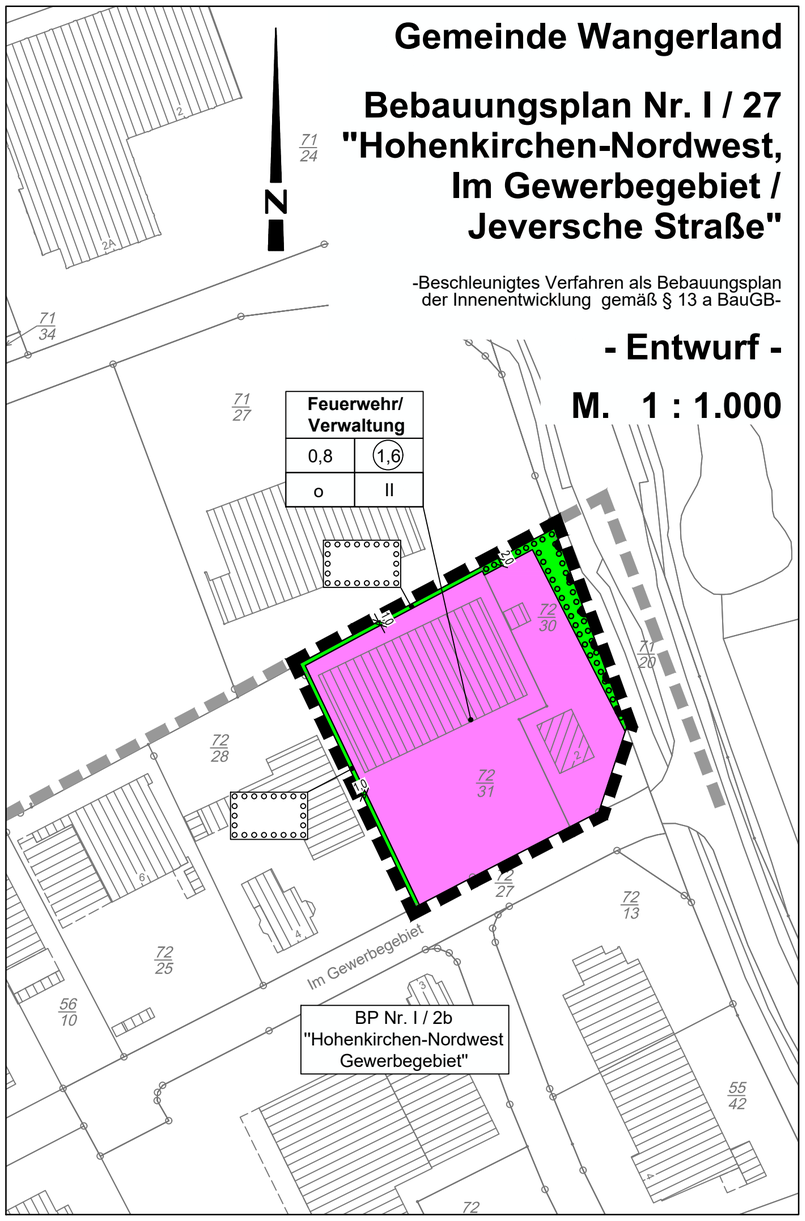
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I / 27 "Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße"

-Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB-

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf - „Feuerwehr und Verwaltung“

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den Zwecken der Feuerwehr und der Verwaltung dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (2xv 80/100) zu bepflanzen, mindestens je 15 lfdm. ist ein Laubbaum (Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen.

2.2 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist als Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,5 m anzulegen, es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

2.3 Geeignete Arten sind Stieleiche, Hainbuche, Esche, Spitzahorn, Schwarzerle, Feldahorn, Eberesche, diverse Weiden, sowie Weißdorn, Hasel, Eibe, Faulbaum und Schlehe. Zu verwenden sind Heister (>100 cm) und Sträucher (2x verpflanzt ohne Ballen).

3. Überschreitung der Grundflächenzahl § 17 Abs. 2 BauNVO

Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit angerechnet werden.

Für die Anlage von Stellplätzen ist eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt 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, Holzkohleansammlungen, 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. I/27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet/Jeversche Straße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. I/2b „Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet“.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/27 tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprung-Bebauungsplanes Nr. I/2b außer Kraft.

4. Öffentliche Auslegung

Die Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b 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 ausgelegen.

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 den Bebauungsplan Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“ 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 des Bebauungsplanes Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“ 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 des Bebauungsplanes Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“ nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

Der Bürgermeister i.A.

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Bürgermeister i.A.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(1,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

II — Anzahl der Vollgeschosse

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

F — Feuerwehr/Verwaltung

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze umliegender Bebauungspläne

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Gemeinde Wangerland den Bebauungsplanes Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“nach § 13b BauGB 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 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____

Katasteramt Varel

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

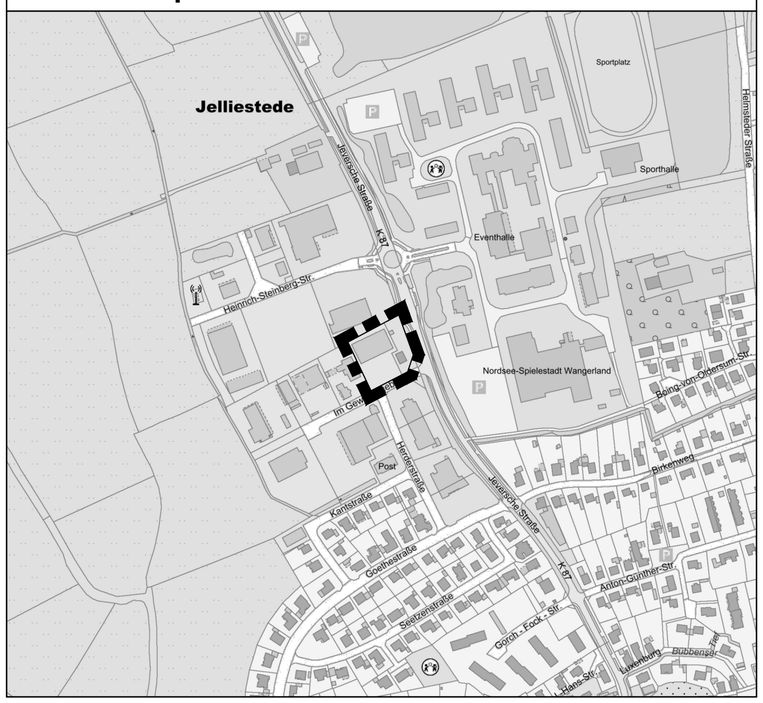
3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 05.02.2024

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I / 27

"Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße"

-Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB-

- Entwurf -

M. 1 : 1.000