


Präambel
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie in der zur Zeit gültigen Fassung – hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel-Ost", 2. Änderung – mit örtlichen Bauvorschriften – bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung am 26.06.2001 beschlossen.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/6a "Hooksiel-Ost", 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2001 örtlich bekanntgemacht.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Planunterlage

Veröffentlichungsvermerk
Kartengrundlage: Flurkartenwerk,
Liegenschaftskarte:
Gemarkung Pokens, Flur 1
Maßstab: 1:1000
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 2 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, GVBl. S. 95).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Varel, den 23. Nov. 2001


Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Hannover, im April 2001
NILEG – Norddeutsche Gesellschaft für
Landschaftsplanung, Wohnungsbau
und kommunale Anlagen mbH
i.V. mit
A. P. v. d. A. P. v. d. A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 20.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2000 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04.2000 bis 26.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 18.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2001 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.05.2001 bis 28.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2001 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2001 rechtsverbindlich geworden.
Hohenkirchen, den 4.12.2001


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Hohenkirchen, den 2.2.03.2010


Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hohenkirchen, den 2.2.03.2010


Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO sind zulässig:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

II. Maß der baulichen Nutzung

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche rechtwinklig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

III. Natur und Umwelt

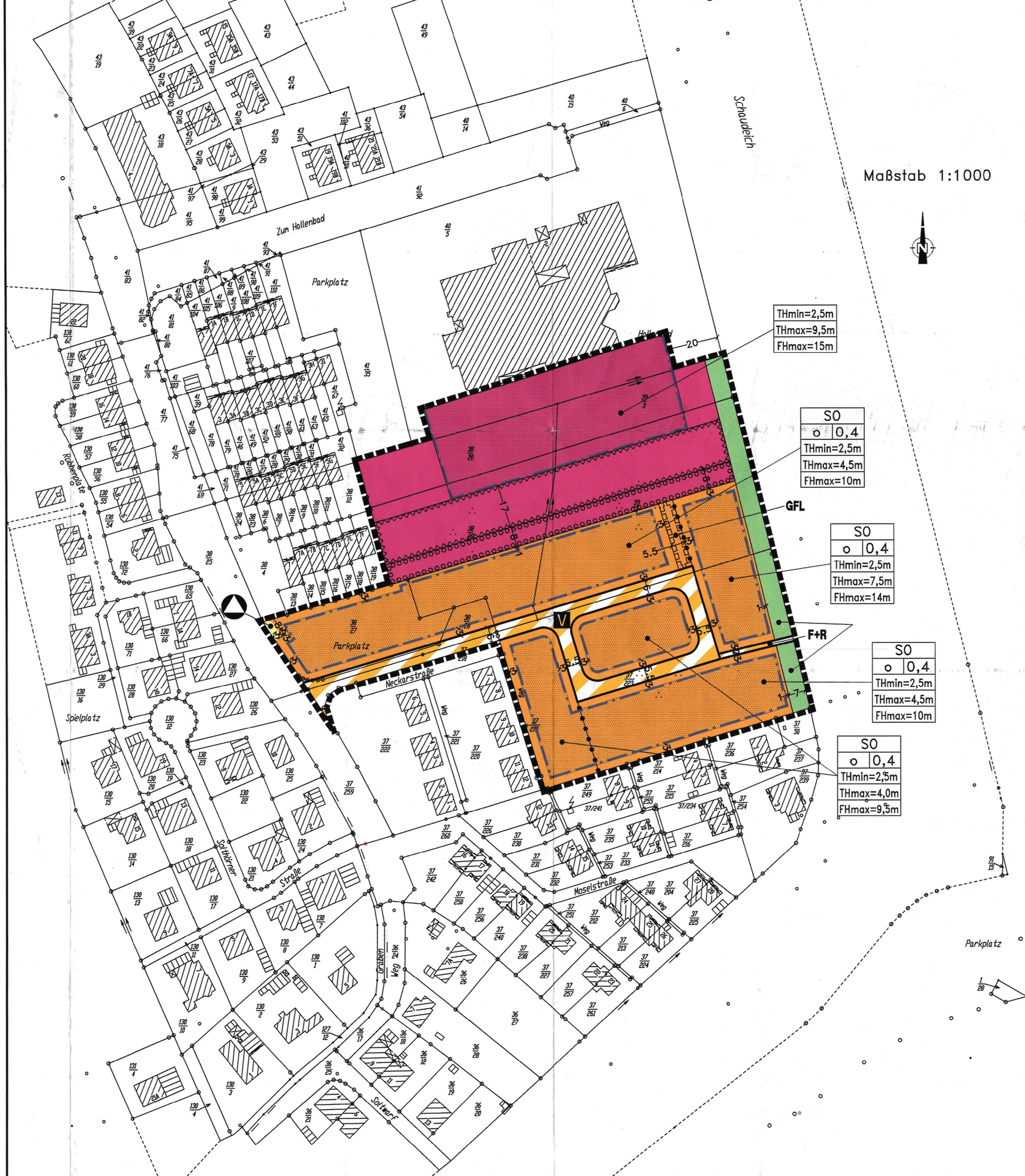
1. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind dicht (mehrschichtig und mehrschichtig) und zusammenhängend mit einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen. Je 80 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Baum, 2 kleinkronige Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualität: Baumarten müssen als 3 x v. Hochstamm mind. 12-14 cm Stammumfang, als 2 x v. Heister mind. 200-250 cm Höhe haben, Sträucherarten müssen mind. der Qualität v., 3 Tr., 60-100 entsprechen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Der Pflanzstreifen darf für eine Wegeverbindung in Verlängerung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche einmal auf einer Länge von max. 5,00 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2. In den gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist je 250 m² Verkehrsfläche mindestens 1 Straßenbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mind. 16-18 cm Stammumfang. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² freizuhalten (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

3. Innerhalb des Sondergebietes (SO) gemäß § 10 BauNVO ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangener 200m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 groß- bzw. 2 kleinkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 oder mindestens 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind hierauf nicht anzurechnen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

Zeichnerische Festsetzungen



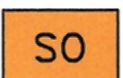
Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 (Ferienhausgebiet)


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
THmin=2,5m Höhe baulicher Anlagen – als min. Traufhöhe –
THmax=4,0m Höhe baulicher Anlagen – als max. Traufhöhe –
FHmax=9,0m Höhe baulicher Anlagen – als max. Firsthöhe –


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



 Offene Bauweise
 Baugrenze, die überbaubaren Grundstücksflächen sind grau unterlegt.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

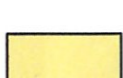
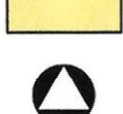
 Flächen für den Gemeinbedarf (Freizeitanlagen)

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fuß- und Radweg

6. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für Abfallentsorgung
 Zweckbestimmung: Abfall (Wertstoffsammelplatz)

7. Grünflächen


(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)


 Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

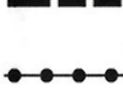
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO sind zulässig:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

II. Maß der baulichen Nutzung

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche rechtwinklig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

III. Natur und Umwelt

1. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind dicht (mehrschichtig und mehrschichtig) und zusammenhängend mit einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen. Je 80 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Baum, 2 kleinkronige Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualität: Baumarten müssen als 3 x v. Hochstamm mind. 12-14 cm Stammumfang, als 2 x v. Heister mind. 200-250 cm Höhe haben, Sträucherarten müssen mind. der Qualität v., 3 Tr., 60-100 entsprechen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Der Pflanzstreifen darf für eine Wegeverbindung in Verlängerung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche einmal auf einer Länge von max. 5,00 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2. In den gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist je 250 m² Verkehrsfläche mindestens 1 Straßenbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mind. 16-18 cm Stammumfang. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² freizuhalten (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

3. Innerhalb des Sondergebietes (SO) gemäß § 10 BauNVO ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangener 200m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 groß- bzw. 2 kleinkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 oder mindestens 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind hierauf nicht anzurechnen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

4. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutzstreifen" sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn diese die ungehinderte Befahrbarkeit für Räumfahrzeuge beeinträchtigen. Bepflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverpflichteten zulässig.
5. Festgesetzte Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Okt.-April) abgeschlossen sein.
6. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze

Großkronige Bäume - Bäume 1. Ordnung

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Hängebirke (Betula pendula)
- Sleileiche (Quercus robur)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Schwarzerie (Alnus glutinosa)
- Silberweide (Salix alba)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Halnbuche (Carpinus betulus)

Kleinkronige Bäume - Bäume 2. Ordnung

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Bruchweide (Salix fragilis)
- Salweide (Salix caprea)

Pflanzenliste 2 - Sträucher

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartrießel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Rainweide (Ligustrum vulgare)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Ohrweide (Salix aurita)
- Äschweide (Salix cinerea)
- Korbweide (Salix viminalis)

IV. Sonstiges

- In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten aller Art unzulässig.
- Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen des im des Bebauungsplanes Nr. III / 6 a "Hooksiel - Ost", 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Sondergebietes (SO) gemäß § 10 BauNVO.

2. Dachformen und Dachneigungen

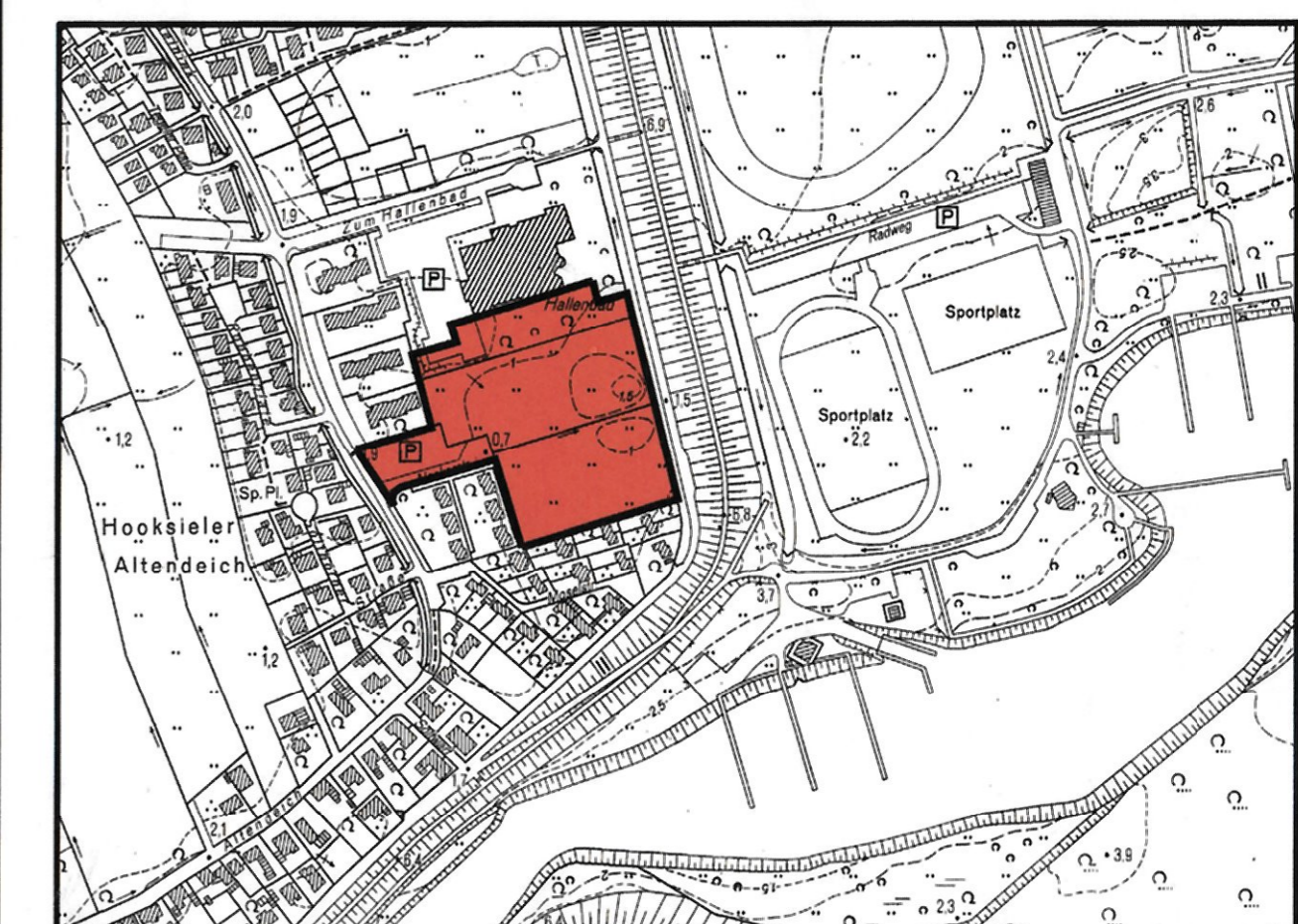
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer bzw. Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Ton- und Belondachsteine in rot/rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Belondachsteine gelten die RAL-Farbwerte 3000 - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden. Dächer mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zulässig.

Urschrift

**Gemeinde Wangerland
Bebauungsplan Nr.III/6a
"Hooksiel - Ost"
2. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften**



Übersicht : Kartengrundlage DGK 1:5000
Veröffentlichungserlaubnis erteilt durch das LGN - Niedersachsen; Az.: 52-1087/00

 NILEG Norddeutsche
Immobilien-Gesellschaft mbH
In der NORD/LB Gruppe