



Maßstab 1: 1000

Planzeichererklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

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

0,4 (z.B. 0,4) Grundflächenzahl
 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
 THmin 8,5 m mindest Traufhöhe
 THmax 9,0 m maximale Traufhöhe
 FHmax 14 m maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
 Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- Radweg

5. Flächen für die Abfallentsorgung
 Abfall (Wertstoffsammelplatz)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

7. Schema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung
 Bauweise Grundflächenzahl
 Traufhöhe als Mindestmaß
 Firsthöhe als Höchstmaß

Festsetzungen durch Text:

1. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel - Ost" 2. Änderung gelten fort. Die Festsetzungen werden nachfolgend wiedergegeben:

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 rechtswinklig 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 (mehrreihig 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, Straucharten 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 Grünflächen 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.

IV. Sonstiges

1. In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten aller Art unzulässig.

2. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Pflanzenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze	Pflanzenliste 2 - Sträucher
Großkronige Bäume - Bäume 1. Ordnung Esche (Fraxinus excelsior) Hängebirke (Betula pendula) Stieleiche (Quercus robur) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Schwarzerie (Alnus glutinosa) Silberweide (Salix alba) Winter-Linde (Tilia cordata) Hainbuche (Carpinus betulus)	Faulbaum (Rhamnus frangula) Schneeball (Viburnum opulus) Haselnuß (Corylus avellana) Hockenkirsche (Lonicera xylosteum) Holunder (Sambucus nigra) Weißdorn (Crataegus monogyna) Kornelkirsche (Cornus mas) Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Rainweide (Ligustrum vulgare) Brombeere (Rubus fruticosus) Ohrweide (Salix aurita) Aschweide (Salix cinerea) Korbweide (Salix viminalis)
Kleinkronige Bäume - Bäume 2. Ordnung Vogelkirsche (Prunus avium) Traubenkirsche (Prunus padus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre) Bruchweide (Salix fragilis) Salweide (Salix caprea)	

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel - Ost" 2. Änderung gelten mit folgenden Änderungen fort:
 - Im Planbereich sind grundsätzlich auch Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung unter 30 Grad zulässig.
 - Die Festsetzungen zur Dachdeckung gelten nicht für Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 5 Grad.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel - Ost" 2. Änderung werden nachfolgend wiedergegeben:

1. Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen des im des Bebauungsplan 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. Dachdeckung
 Für die Dachdeckung der Gebäude sind nur Ton- und Betondachsteine in rot/rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne der Ton- und Betondachsteine gelten die RAL-Farbwerte 3000 - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016. Glasierete 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.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäste, Mienen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGN zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB, des §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel - Ost" - 3. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und die Begründung haben vom 04.05.2018 bis einschließlich 04. 06. 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.04.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - ist gemäß § 10 BauGB am 31.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Friesland sowie im Internet unter der Adresse www.wangerland-online.de bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
ingenieurgemeinschaft für räumliche planung
 majcher, scheidt und partner
 lächerling 7b, 26133 oldenburg, tel. 0441-40599414
 Oldenburg, den 27.06.2018

dipl.-ing. dirk majcher
 stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlagen

Kartengrundlage, Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04. Juni 2018).
 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 14.09.2018

Katasteramt Varel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - sind Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. III/6a - 3. Änderung - nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den 20.09.2018

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplan stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den

Siegel
 (Mühlena) Bürgermeister



Gemeinde Wangerland
Bebauungsplan Nr. III/6a "Hooksiel - Ost"
3. Änderung
 Urschrift