



Planungsunterlage

B-Plan Nr. III/31 der Gemeinde Wangerland
Hooksiel Altendeich-Viethstraße

1. vereinfachte Änderung

Gemarkung Pokens
Flur 3
Maßstab 1:500

Angefertigt im November 2007
durch:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Milchstraße 7A
26441 Jever

Dipl.-Ing. J. Vredenburg
Dipl.-Ing. W. Schwichow

Künstlerhaus und Touristinformation	
0,6	II
a 1	
max. GH 14,00 m min. TH 4,50 m TF: 1.1, 2, 3, 4.1, 5, 6.1 ÖB: 1- 4	

Feuerwehr	
0,6	II
a 2	
max. GH 14,00 m min. TH 4,50 m TF: 1.1, 2, 3, 4.2, 5, 6.2 ÖB: 1- 4	

Feuerwehr	
0,6	I
a 2	
max. GH 6,00 m	
TF: 1.2, 2, 4.2, 5, 6.2 ÖB: 1	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH 14,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (bezogen auf NN)
max. TH 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe (bezogen auf NN)

2. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

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

	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Künstlerhaus u. Touristinformation
	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Vehrkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
ÖB:1	gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

6. Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
--	--

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 und § 9 (6) BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Künstlerhaus und Touristinformation" festgesetzt. Wohnen im Sinne der Zweckbestimmung ist zulässig.

1.2 Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Außerdem zulässig ist Wohnen, sofern diese Nutzung der Hauptnutzung untergeordnet ist.

2. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, etc.) ist zulässig.

3. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Normalnull (NN) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen in Fassadenmitte.

4. Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

4.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in Baugebieten mit der abweichenden Bauweise a1 Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand von mindestens 1,0 m zu errichten. Eine Unterschreitung dieses Grenzabstandes kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn anderenfalls die zulässige Gebäudelänge (bezogen auf die Front der Langen Straße) weniger als 10 m betragen würde.

4.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in Baugebieten mit der abweichenden Bauweise a2 Gebäudelängen bis 38 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem rückwärtigen Grenzabstand von mindestens 1,0 m zu errichten. Ansonsten gelten die Grenzabstände der niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. Garagen und Nebenanlagen (gem § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überschaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gem. § 12 BauNVO) zwischen der Langen Straße und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn z. B. durch eine schalltechnische Berechnung der Nachweis erbracht wird, dass ein ausreichender Schutz der Wohnruhe auch durch andere Maßnahmen, bzw. durch eine geänderte Verkehrssituation sichergestellt werden kann.

6.1 Im Bereich des mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 markierten Baugebietes sind in Schlafräumen Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungssystemen an den Gebäudeselten einzubauen, die einen Abstand von $\leq 7,0$ m zur Mittelachse der Langen Straße bis zur Einmündung Viethstraße aufweisen.

6.2 Im Bereich des mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 markierten Baugebietes sind in Schlafräumen Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungssystemen an den Gebäudeselten einzubauen, die einen Abstand von $\leq 14,0$ m zur Mittelachse des nordwestlich angrenzenden Straßenabschnittes der Langen Straße aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in den jeweiligen zugeordneten Teilbereichen des Geltungsbereiches

1. Grundstückseinfriedungen

Im markierten Bereich dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen an Grundstücksseiten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, eine Höhe von 1,20 m über Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Einfriedungen in Form lebender Hecken dürfen größere Höhen aufweisen.

2. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20 Grad und 50 Grad. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer bzw. Dächer mit Neigungen unter 20 Grad zulässig.

3. Material und Farbe der Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Dächer ist rotes oder rotbraunes Ziegelmaterail (RAL-Farbregister 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, oder 3016) bzw. schwarzes oder anthrazitgraues Ziegelmaterail (RAL-Farbregister 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022, 9011 oder 9017) mit gewellter Oberfläche (z. b. Hohlziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

4. Baumaterial und Außenwände

Als sichtbares Material der Außenwände ist Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Klinkermaterialien zu verwenden, die folgenden roten bis rotbraunen Farbblöten gemäß RAL- 840-HR entsprechen: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange, 2004 Reinerorange, 3000 Feuerrot, 3002 Karmiro, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot.

Darüber hinaus sind Putzflächen mit folgenden weiß bzw. hellbraunen Farbblöten gemäß RAL 840-HR zulässig: 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1019 Graubeige, 7032 Kieselgrau, 7035, Lichtgrau, 7038 Achatgrau, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9016 Papyrusweiß.

In untergeordnetem Maße ($< 10\%$ der Fassadenfläche) sind auch andere Materialien zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Archäologische Bodenfunde

Nach den §§ 13 und 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind un- und frühgeschichtliche Funde meldepflichtig und es ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/739-2120 zu melden.

3. Altstandorte und Ablagerungen

Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch sind Ablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung des rechtskräftigen Ursprungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" im vereinfachten Verfahren überlagert mit einem Teil des Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. III/31 (Ursprungsplan). Dieser tritt dabei im überplanten Bereich außer Kraft.

5. Lärmimmissionen durch die Feuerwehr

Durch das Ein- und Ausrücken, der Arbeiten und Übungen im Freien im Bereich des Feuerwehrgebäudes kann es zu Beeinträchtigungen im Plangebiet kommen. Die durch die Feuerwehr, insbesondere beim nächtlichen Ausrücken zu Einsätzen, entstehenden Immissionen sind zu tolerieren.

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Bei dem Gebäude Lange Straße 18 handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne der Vorschrift des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. d. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) u. d. §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wangerland die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, _____	Siegel _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------	--------------------------------

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Planunterlage	
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenskarte (ALK)	
Maßstab	1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichtlegene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB, 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2007). Sie ist hinsichtlich der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, _____	
Vermessungsbüro Vredenburg + Schwichow	(Siegel) _____

Planverfasser
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Wangerland ausgearbeitet.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt (Nr.) für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

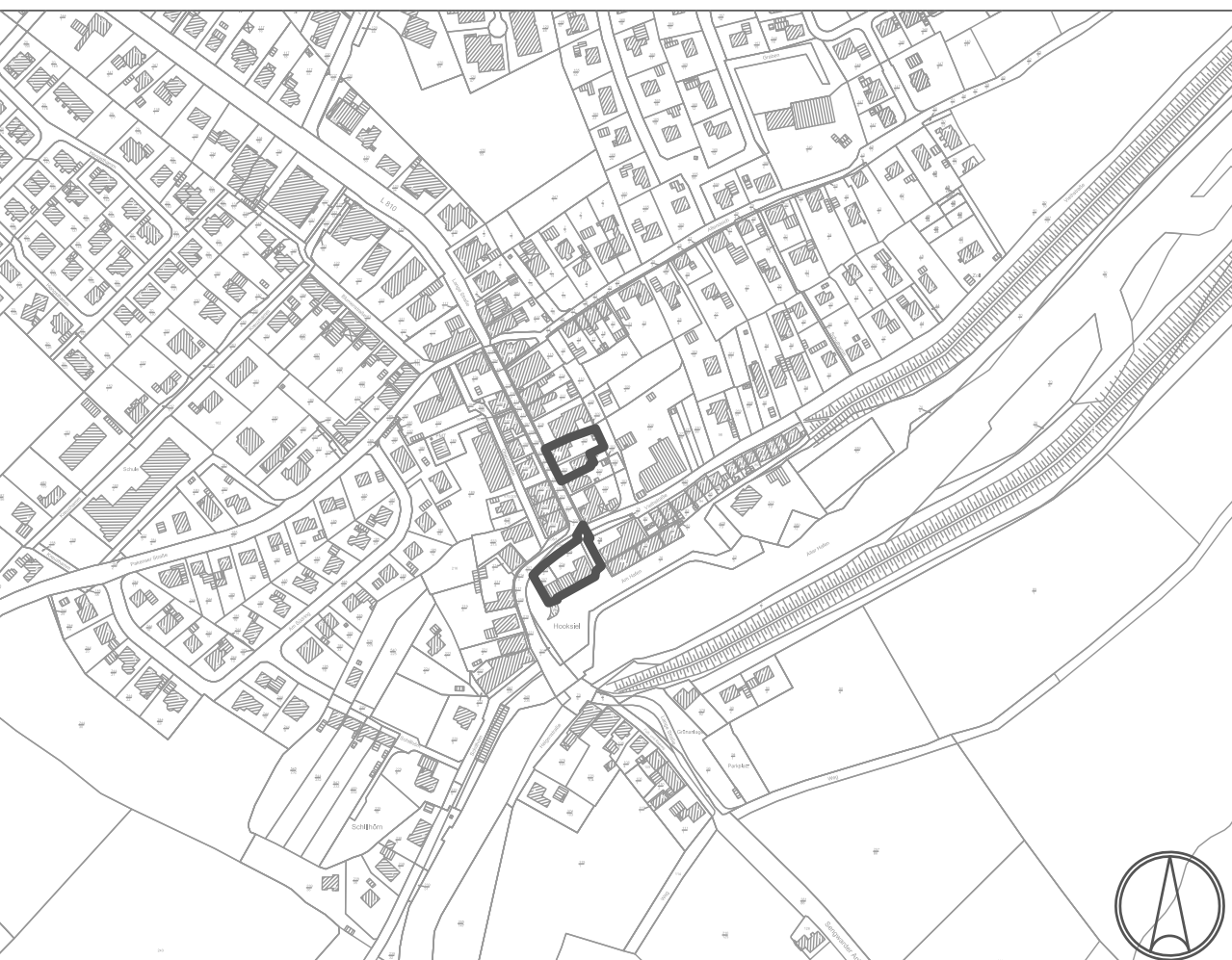
Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, _____	Bürgermeister (Hinrichs) _____
---------------------	--------------------------------

Übersichtslageplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Entwurf

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 "Hooksiel Altendeich-Viethstraße"

gemäß § 13 BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften