Gemeinde Wangerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX/3 "Landhaus Altebrücke"

- Entwurf -

M. 1 : 1.1000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete "Beherberungsbetrieb"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GR: 600 qm	Grundfläche als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 5,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
— — · —	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Private 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“ dient dem Betrieb einer Pension mit Restaurant. Innerhalb des Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Beherbergungsbetrieb mit Gästezimmern und Appartements,
- Speisewirtschaft, Bier- und Cafégarten,
- Betriebsleiterwohnen,
- sonstiges Wohnen,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen,
- Freianlagen und sonstige Erholungsflächen

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe bildet die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der Landesstraße 810. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3. Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie § 12 und 14 BauNVO

Die Festsetzung der Grundfläche gilt für Hauptgebäude.
Die Grundfläche kann durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ist zu bepflanzen.

5. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 810, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig, ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2. Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

In einem Abstand von 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 810 bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

3. Uferräumstreifen

Zur Böschungsoberkante des Tiefs ist ein Streifen von mindestens 10 m von jeglicher Bebauung und von dauerhaften Bewuchs freizuhalten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Wasserleitung

Das Plangebiet wird von einer überregionalen Wasserleitung des OOWV gequert. Es ist zwischen Vorhabenträger und OOWV einvernehmlich eine Leitungstrasse festzulegen und diese von Bebauung freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wangerland den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/3 „Landhaus Altebrücke“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Landhaus Altebrücke", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesen zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur in Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).
Die Plangrundlage 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 _____ _____

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
- Katasteramt Varel -

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Röben

LUX - Planung
Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
Tel. 0441/36 11 64 - 90
Fax 0441/36 11 64 - 99

Oldenburg, den _____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

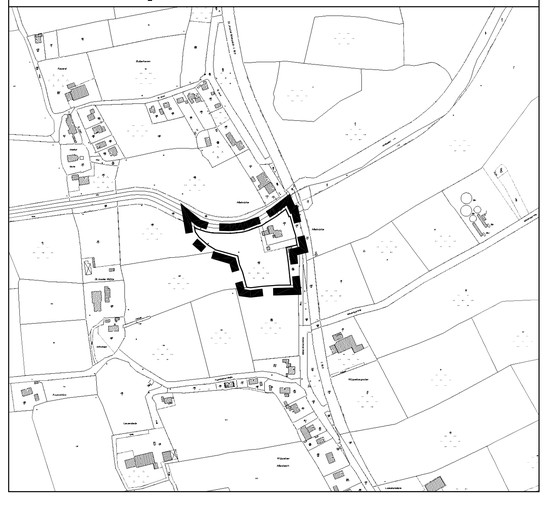
8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX/3 "Landhaus Altebrücke"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 18.05.2009