

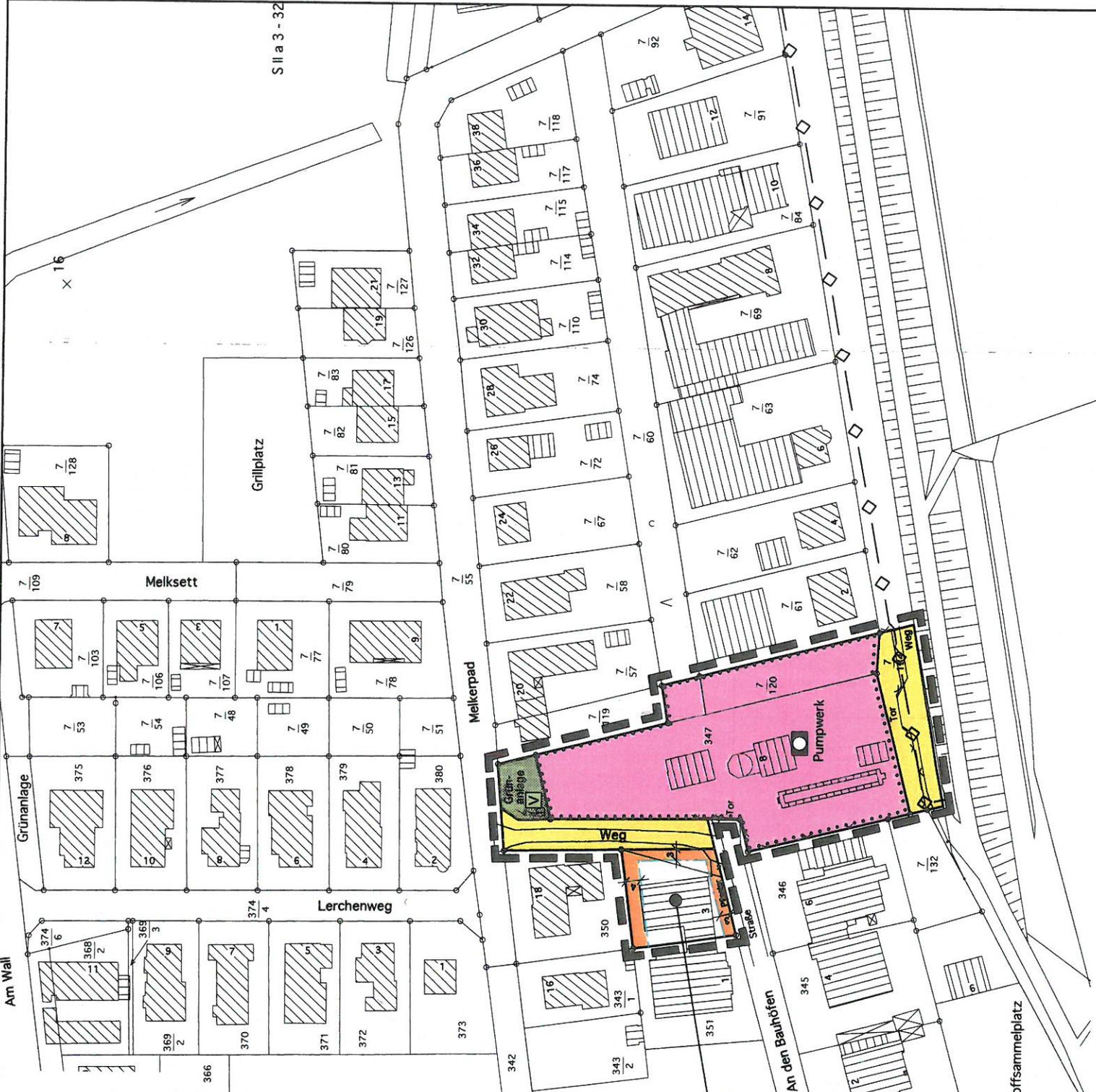
Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan Nr. I „Schniedersdamm“

2. Änderung

Gemarkung Langeoog Flur 1

M. 1 : 1.000

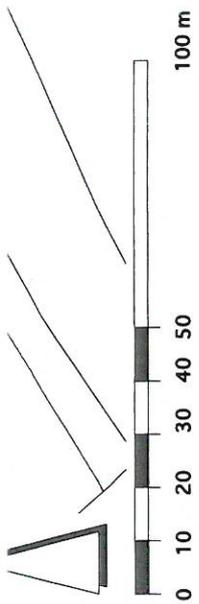


SO			
G1			
0,5	0,3	a	
I			
GH max. 9,00 m			
TF : 1.1, 2 bis 7			

Polderweg

Rohstoffsammelplatz

7 133



Sportplatz

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet "Gewerbliche Nutzung 1"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 maximal zulässige Gebäudehöhe
 GH: 9,00 m
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 a  abweichende Bauweise
 Baugrenze
- 4. Flächen für Gemeinbedarf**
 Flächen für Gemeinbedarf
 Öffentliche Verwaltungen
 hier: Baubetriebshof und Ver- und Entsorgung
- 5. Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 besonderer Zweckbestimmung:
 Verkehrsgrün
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 Trinkwässertig, unterirdisch (siehe Hinweis Nr. 5)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 TF: 1

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.
2. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der überdeckte Bereich des Bebauungsplanes I „Schliedendamm“ außer Kraft.
3. „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder rühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 29, Email: olaf@ostfriesischelandschaft.de unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“
4. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.
5. Die tatsächliche Lage der Wasserteilung(en) kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger OÖWW, Betriebsstelle in Harlingerland, Dienststellenleiter Herr Söhle, 04977 / 91 92 211, zu bitten, nach vorherigen Terminabsprache die Leitung in der Örtlichkeit anzugeben.

LANI
PLAI
BES
LANI
BÜR

Ve

1. A
DER
2. AI
AUF
BEK
LAN
BÜR
2. PI
KAR

HER
ANG
NIEI
DAS
(URI
DIE
WID
STA
KAT.
1.

2.

DIE
STA
19.0
EIN

WIT
LAN
UNC

...
KAT

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Gewerbliche Nutzung 1“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und den typischerweise zugehörigen und anderen gewerbeverträglichen Nutzungen

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Hotels
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans I „Schniederdamm“ als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befinden. Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein. „Untergeordnet“ im Sinne der vorstehenden Regelung heißt, dass die Geschossfläche der Wohnungen weniger als 50% der auf dem Grundstück errichteten Geschossfläche beträgt,
- ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm betragen muss. Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 500 qm waren, genießen Bestandsschutz

3. Baugrenzen

Im Sondergebiet können einzelne Gebäudeteile nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- 3.1 Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m² darf nicht mehr als 10% der zulässigen Grundfläche betragen
- 3.2 Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein
- 3.3 Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB) wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf i. M. höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4.2 Maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudeoberkante darf das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

4.3 Bezugspunkte

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenhaut und Dach (oberer Bezugspunkt).

4.4 Ausnahme bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in den Nrn. 4.1 bis 4.2 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten, ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

5. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- 5.1 100% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m,
- 5.2 50% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m,
- 5.3 0% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig.

7. Ausnahmeregelungen

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das zerstörte neu errichtet werden.

Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils müssen den Nutzungen des vernichteten Gebäudes oder Gebäudeteils oder der sonst zulässigen Art der Nutzung entsprechen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I "SCHNIEDERDAMM", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN 08.03.2012

BÜRGERMEISTER



Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG 14.07.2011 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I "SCHNIEDERDAMM" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.07.2011 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN 08.03.2012

BÜRGERMEISTER



2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1 000
„QUELLE“: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2011  LGLN

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN AURICH

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.

DIE VERWENDUNG FÜR NICHTEIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSE UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF

1. DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN,
2. DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NVermG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE NACH (STAND VOM 29.06.2011 ~~19.07.2011~~). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

WITTMUND,
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION,
UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN

DEN 06.03.2012
DATUM



.....
KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

THALEN CONSULT GMBH

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.07.2011 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 22.08.2011 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.09.2011 BIS 30.09.2011 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEORG. DEN 08.03.2012

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I "SCHNIEDERDAMM" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.01.2012 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG. DEN 08.03.2012

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 29.02.2012 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN I "SCHNIEDERDAMM" IST DAMIT AM 29.02.2012 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEORG. DEN 08.03.2012

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES I SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEORG. DEN 08.08.2013

BÜRGERMEISTER