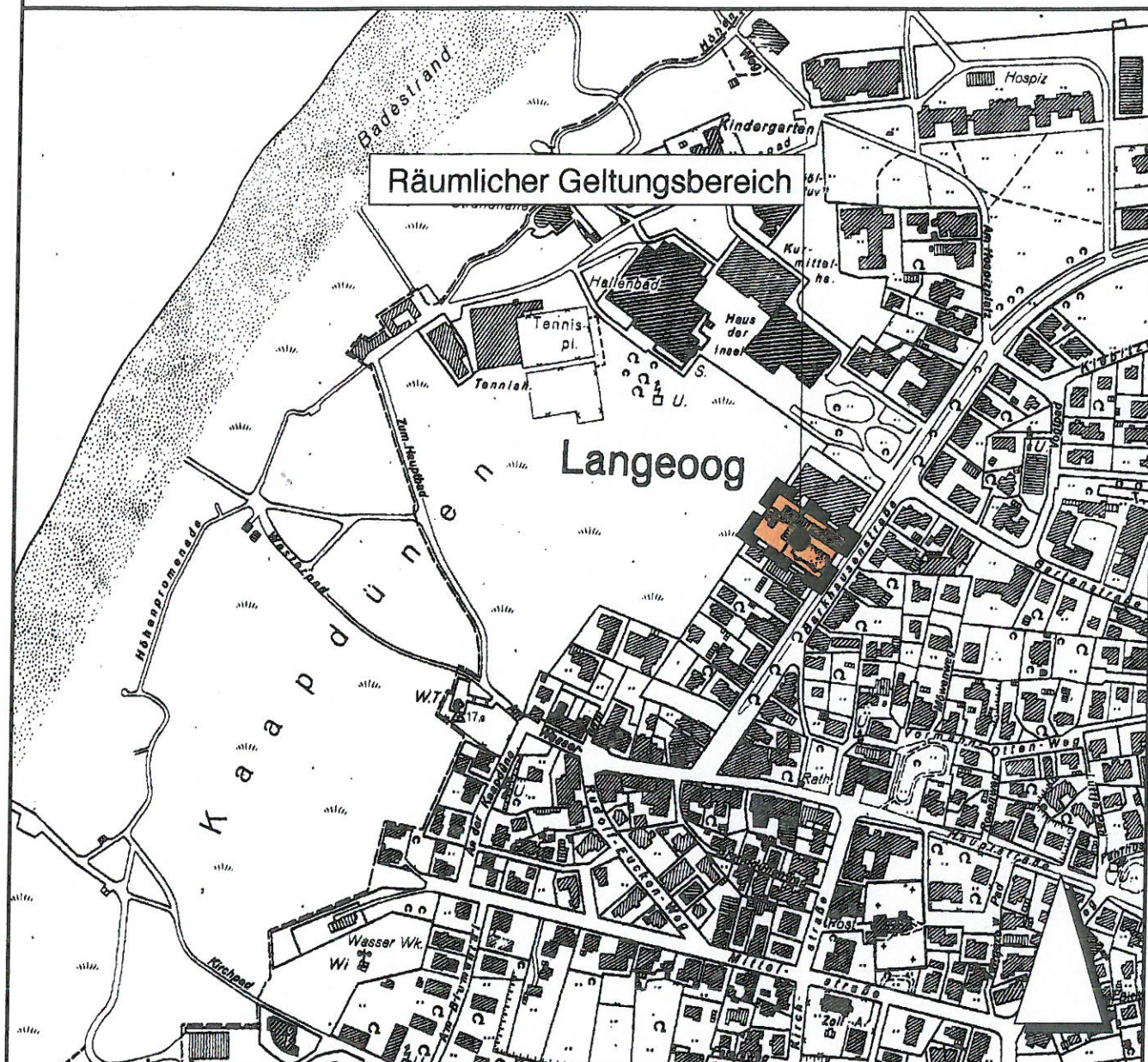




Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan D "Ortsmitte"

4. Änderung

M. 1 : 500

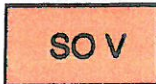
Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet für Fremdenbeherbergung



Sondergebiet für Versorgung und Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

TF: 4

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Wittmund) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. 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 untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

1.1 Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener das Wohnen nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe,
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

2. Sondergebiet V für Versorgung und Fremdenbeherbergung

2.1 Das Sondergebiet für Versorgung und Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung sowie dem zweckgebundenen Wohnen.

Im Sondergebiet für Versorgung und Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kindern- und Jugendheimen,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Vergnügungsstätten.

2.2 Im Sondergebiet für Versorgung und Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Wohnungen

3. 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 < 500 qm waren, genießen Bestandsschutz.

4. Baugrenzen

4.1 Einzelne Gebäudeteile können nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in Quadratmeter darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6,0 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenze bis zu maximal 2,0 m überschreiten (vortreten).

4.2 Vordächer können die festgesetzten Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ohne Breitenbeschränkungen überschreiten (vortreten).

5. Abweichende Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass die Gebäudelänge zur Barkhausenstraße maximal 20 m betragen darf. Dies gilt für die gesamte Bebauungstiefe.

6. Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage bauliche Anlagen

6.1 Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses wird wie folgt festgesetzt:

Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss Fertigfußboden) darf i. M. höchstens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

6.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

6.3 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

6.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

6.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 11,50 m nicht überschreiten.

6.6 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dach (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

6.7 Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in 6.1 bis 6.5 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.

7. Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

7.1 Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 qm ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 qm zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 qm sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 qm zulässig.
- Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen zwei selbstständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als zwei selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

7.2 Sondergebiet für Versorgung und Fremdenbeherbergung

Gebäude als Nebenanlagen sind im Abstand bis zu 20 m von den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Barkhausenstraße im seitlichen Grenzabstand unzulässig.

8. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteiles durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteiles durch o. a. Ereignisse kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das Zerstörte neu errichtet werden. Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteiles müssen den Nutzungen des vernichteten Gebäudes oder Gebäudeteiles entsprechen.

9. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht-Vollgeschossen

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen sind:

- a) 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2,0 m,
- b) 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,0 m bis 2,0 m,
- c) 0 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m.

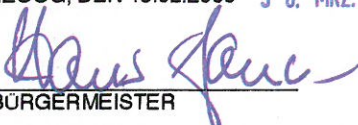
Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Vorschriften der Wasserschutzonenverordnung vom 26. 10 1967 (Amtsblatt für den Reg.- Bez. Aurich vom 15.11.1967, Nr. 22, Seite 126) sind zu beachten

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN D, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN / OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3 0. MRZ. 2006


BÜRGERMEISTER



Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.12.2004 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES L BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.12.2004 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3 0. MRZ. 2006


BÜRGERMEISTER



2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: LANGEOOG MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVERMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS.GVBI.2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. 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.

(Stand vom 29.6.2005)

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT WITTMUND
WITTMUND, DEN 28.3.2006
IM AUFTRAGE


UNTERSCHRIFT



3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLÉITUNG:	DIPL.-ING.	L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT:		S. BRUNS
NEUENBURG, DEN	11.02.2005	VORENTWURF
	25.10.2005	ENTWURF



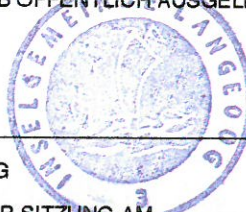
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Urwaldstr. 39 • 26340 Neuenburg • Tel.: 04452/916-0 • Fax: 04452/916-101

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.10.2005 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 04.11.2005 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.11.2005 BIS 16.12.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEBOG, DEN 15.02.2006 30. MRZ. 2006


BÜRGERMEISTER



5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

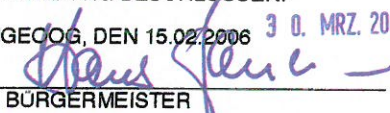
DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETROFFENEN BÜRGERN IM SINNE VON § 13 NR. 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEGEBEN.
LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN D NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 13 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.02.2006 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEBOG, DEN 15.02.2006 30. MRZ. 2006

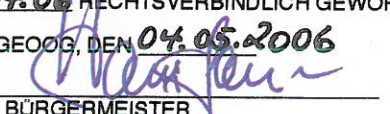

BÜRGERMEISTER

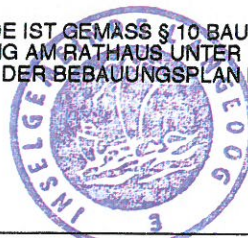


8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES D DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 28.04.06 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 28.04.06 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEBOG, DEN 04.05.2006


BÜRGERMEISTER



9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES D IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

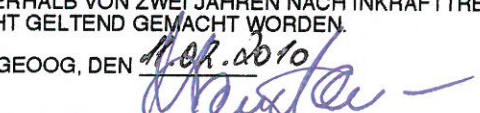
LANGEBOG, DEN 21.02.2010


BÜRGERMEISTER

10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES D SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEBOG, DEN 11.02.2010


BÜRGERMEISTER