

Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan D "Ortsmitte"

5. Änderung

Gemarkung Langeoog Flur 9

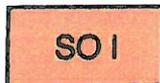
M. 1 : 500



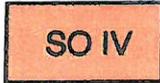
Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet für Fremdenbeherbergung



Sondergebiet für Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

1,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

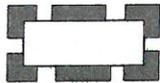
o

offene Bauweise



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. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans D „Ortsmitte“ außer Kraft.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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
- Agentur der Deutschen Post AG bzw. deren Rechtsnachfolger und mit ihr im selben Raum verbundene Einzelhandelsbetriebe mit dem Warenbereich Fotoartikel, Telefon/Telefonzubehör, Tabakwaren, Bastelbedarf, Spielwaren, Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren und Zeitschriften.

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 IV Hotel

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche der im Änderungsbereich befindlichen Teilfläche des SO IV ist ausschließlich ein Verbindungsgang (Flur; Treppe u.ä.) zum benachbarten Hauptgebäude bzw. hier befindlichen Teil des Verbindungsganges des südlich angrenzenden Baugebietes SO I zulässig. Die sonstigen Festsetzungen zum SO IV sind dem Bebauungsplan „D“ zu entnehmen.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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.

4. Baugrenzen gem. § 23 Abs 3 BauNVO

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

- die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in qm 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 Breitenbeschränkung überschreiten (Vortreten).

5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage baulicher Anlagen

5.1 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 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

5.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 17,10 m über NN (ca. 12,20 m über Oberkante Kirchstraße) nicht überschreiten.

5.3 Oberkante Verbindungsgang

Die Oberkante der Überdachung des Verbindungsganges darf das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

5.4 Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe und der Oberkante der Überdachung des Verbindungsganges (OKV)

Als Firsthöhe bzw. OKV gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstes bzw. der Überdachung des Verbindungsganges (oberer Bezugspunkt).

6. Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks im SO I mit einer Größe bis zu 800 qm ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm zulässig, wobei aneinander gebaute Kleingebäude (z.B. Fahrradschuppen) als ein Gebäude gelten, wenn diese auch als ein Gebäude optisch in Erscheinung treten.

Im SO IV sind Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig.

7. 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 ein 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.

8. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2

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

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

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG DIESE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN 22.05.2007


BÜRGERMEISTER



Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.07.2005 DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 02.02.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN 22.05.2007


BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE, STAND 26.10.2006
GEMARKUNG: LANGEORG MABSTAB: 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. GVBl. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIDERGABEN 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 STRABEN, 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.

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT WITTMUND

WITTMUND, DEN 01.06.2007
IM AUFTRAGE


UNTERSCHRIFT



3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG:



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.08.2006 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 25.08.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.09.2006 BIS 06.10.2006 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEORG, DEN 22.05.2007

BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG 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.

LANGEORG, DEN _____
BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG 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.

LANGEORG, DEN _____
BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.10.2006 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

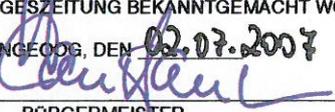
LANGEORG, DEN 22.05.2007

BÜRGERMEISTER



8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 29.06.07 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 29.06.07 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEORG, DEN 02.07.2007

BÜRGERMEISTER

9. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN 11.02.2010

BÜRGERMEISTER