



**1. Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (SO I) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
 Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener 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.  
 Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:  
 - Einzelhandelsbetriebe,  
 - nicht störende Handwerksbetriebe,  
 - nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - sonstige Wohnungen.

**2. Sondergebiet Hotel (SO IV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
 Das Sondergebiet IV mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Unterbringung zweckgebundener Beherbergungsbetriebe. Im Sondergebiet sind zulässig:  
 a) Hotelbetriebe  
 b) Schank- und Speisewirtschaften  
 c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
 d) die Bildung von Bruchteilseigentum im Sinne des § 22 BauGB

**3. Mindestgröße der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 500 m² betragen. Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 500 m² waren, genießen Bestandsschutz.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)**  
 Einzelne Gebäudeteile können nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:  
 - Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m² darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.  
 - Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 5 m breit sein.  
 - Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

**5. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 BauNVO)**  
 5.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der zulässigen Höhen und Höhenlagen  
 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage des 1. Vollgeschosses sowie zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.  
 Bei Gebäuden, die nicht an Erschließungsstraßen angrenzen sowie bei Gebäuden, die in bewegtem Gelände errichtet werden, gilt als unterer Bezugspunkt die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte gemessen. Bewegt im Sinne dieser Festsetzung ist ein Gelände dann, wenn das Geländelevel des Teiles des Baugrundstückes, der überbaut werden soll, im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. der zur Erschließung dienenden Straße um mehr als 0,40 m ansteigt.  
 5.2 Höhenlage des 1. Vollgeschosses  
 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfußboden) darf höchstens 0,40 m über dem o. g. unteren Bezugspunkt liegen.  
 5.3 Traufhöhe  
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen o. g. unterem Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.  
 Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälden darf die Traufhöhe das Maß von 6,00 m nicht überschreiten.  
 5.4 Firsthöhe  
 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen o. g. unterem Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.  
 Die Firsthöhe darf das Maß von 11,50 m nicht überschreiten.  
 5.5 Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude  
 Die in 5.1 bis 5.4 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten, ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/2 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

**6. Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO (gemäß § 23 BauNVO)**  
 Auf Baugrundstücken von einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.  
 Auf Baugrundstücken von einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.  
 Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen zwei selbstständig stehenden Hauptbauten sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

**7. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen**  
 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 entsprechen.

**8. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)**  
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen gemäß § 2 NBauO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:  
 a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m  
 b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m  
 c) gar nicht - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.08.2017 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 10.08.2017 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEBAUUNGSPLAN HABEN VOM 18.08.2017 BIS 27.08.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 LANGEORG, DEN 17.04.2018

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUS**  
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES C "GARTENSTRASSE / POLDERWEG" NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDEN ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.03.2018 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
 LANGEORG, DEN 17.04.2018

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEORG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.04.18 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS Wittmund UND IM BauGB BEKANNTGEMACHT WORDEN. RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.  
 LANGEORG, DEN 07.05.2018

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 LANGEORG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
SO I	Sondergebiet I "Fremdenbeherbergung"	
SO IV	Sondergebiet IV "Hotel"	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,7	Geschossflächenzahl	
0,35	Grundflächenzahl	
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>5. Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung	
TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1	

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017.

**2. Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 117 99 32, Email: ola@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.

**3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**  
 Altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen) liegen im Geltungsbereich nicht vor.  
 Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**4. Kampfmittel**  
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeorg zu benachrichtigen.

**5. Gestalterische Vorgaben/Örtliche Bauvorschrift**  
 Für den Geltungsbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Mittleren Bereich“ in der Gemeinde Langeorg (kurz „Baugestaltungs- und Werbeanlagenatzung Mittlerer Bereich“) vom 31.01.1998.

**6. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion**  
 Für den Geltungsbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeorg vom 12.04.1988.

**7. Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
 Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Langeorg eingesehen werden.

**8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**  
 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes C „Gartenstraße/ Polderweg“ überlagert mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes C „Gartenstraße/ Polderweg“ einschließlich der für diesen Bereich wirksamen Änderungen. Diese verbindliche Bauleitplanung tritt im überlagerten Bereich nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes C „Gartenstraße/ Polderweg“ außer Kraft.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 Wasserschutzgebiet  
 Der gesamte Geltungsbereich liegt in Zone II (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserschutzgebietes „Langeorg“. Dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Inselgemeinde Langeorg von 1967 und die übergeordnete Schutzzoneverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 24.5.1995) - zu beachten.

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 DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES C "GARTENSTRASSE / POLDERWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 LANGEORG, DEN 17.04.2018

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS**  
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.2016 DIE AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES C "GARTENSTRASSE / POLDERWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 13.07.2016 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
 LANGEORG, DEN 17.04.2018

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MABSTAB: 1 : 5.000  
 LIEGENSCHAFTSKARTE MABSTAB: 1 : 1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2016 LGLN

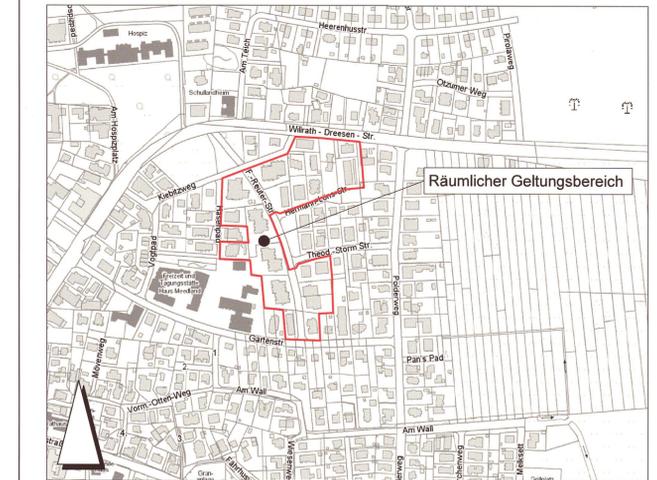
Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28.03.2016). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Wittmund DEN 09.04.2018  
 (ORT) (DATUM) (DATUM)

LGLN RD Aurich Katasteramt Wittmund  
 (AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

Hemmen  
 (UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE LANGEORG**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN C "GARTENSTRASSE / POLDERWEG"** MABSTAB: 1:1.000

**5. ÄNDERUNG**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10424	Winter	Erh/RÜ/AK6		594 x 780	nach § 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2018_03_28_10424_BPC_5Aend_S.vwx	15.03.2018	Satzung

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG