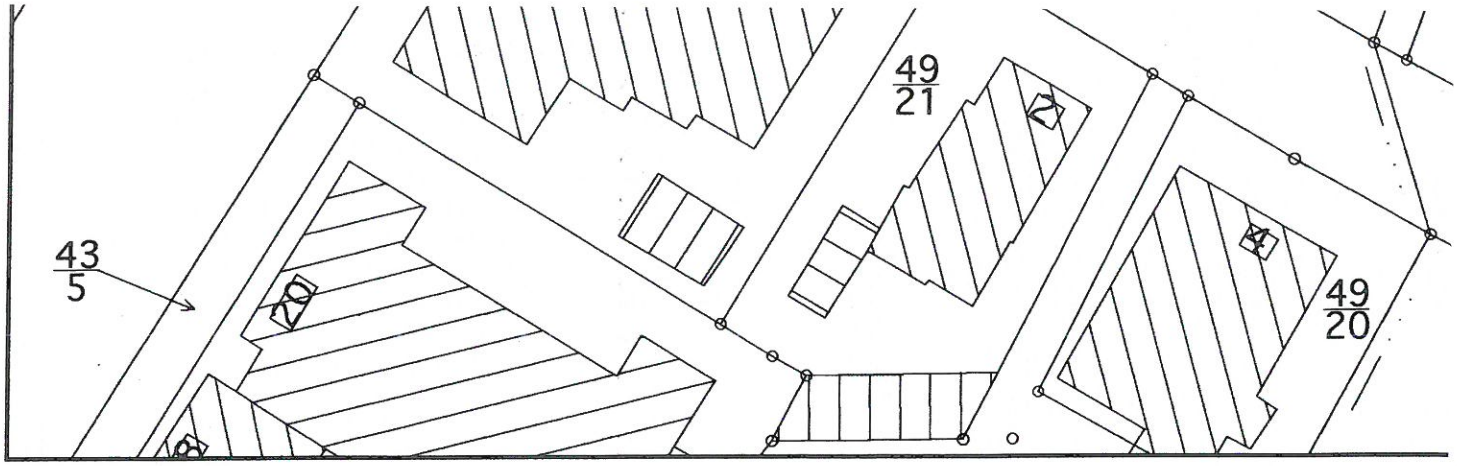
Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan D "Ortsmitte"

6. Änderung

Gemarkung Langeoog
Flur 6 und 8

M. 1 : 500



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO I — Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

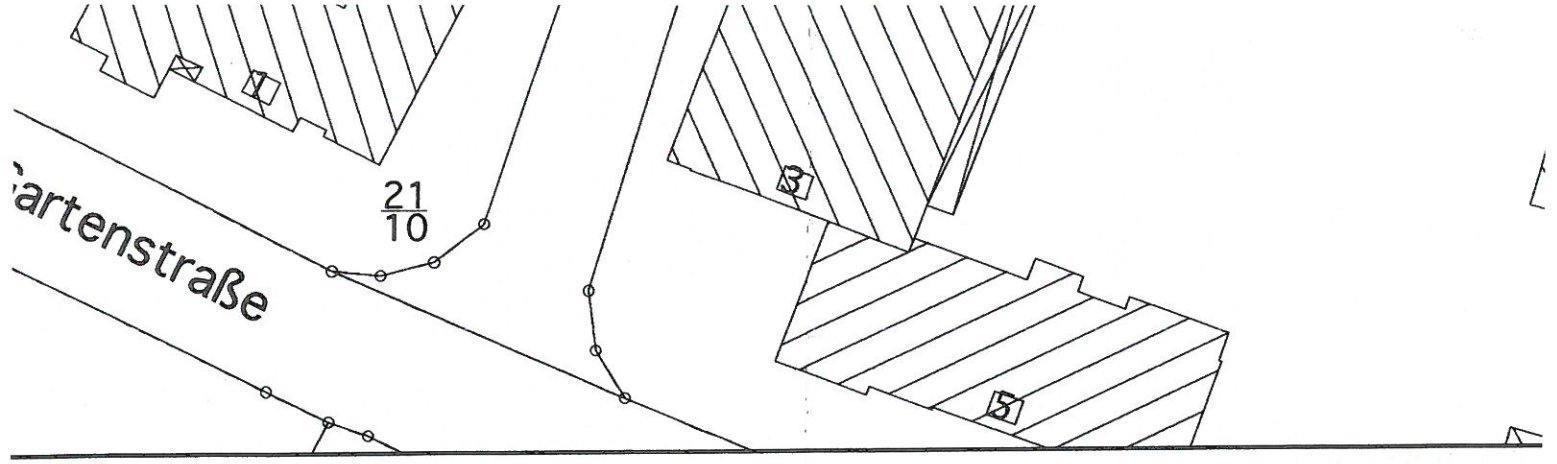
4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

TF: 4 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8



Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans D „Ortsmitte“ außer Kraft.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffäll Bodenverfärbungen), sind meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Wittmund) oder eine Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlunger Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkma schutzgesetzes (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 de 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Vorschriften der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

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

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

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

Textliche Festsetzungen

2. 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.

3. Baugrenzen gem. § 23 Abs 3 BauNVO

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).

Vordächer können die festgesetzten Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu eine Tiefe von 1,50 m ohne Breitenbeschränkung überschreiten (Vortreten).

4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage 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 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf das Maß von 4,25 m nicht überschreiten.

4.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

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

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

4.6 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenhaut und Dach (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

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

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks 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.

5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks mit einer Größe über 800 qm sind maximal zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm zulässig, wobei für aneinander gebaute Kleingebäude ebenfalls TF 5.1 gilt.

6. 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.

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

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des rückwärtig liegenden Baugrundstücks (Flurstück 22/14) und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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 DIESE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN / UNTENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 04.12.2006

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.05.2006 DIE AUFSTELLUNG DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 01.06.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 04.12.2006

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE, STAND 26.10.2006
GEMARKUNG: LANGEOOG MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIDERGABE 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 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 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.

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT WITTMUND

WITTMUND, DEN 07.12.2006
IM AUFTRAGE

UNTERSCHRIFT

19

(SIEGEL)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.08.2006 DEM ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D 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.

LANGEOOG, DEN 04.12.2006

BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG 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.

LANGEOOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG 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.

LANGEOOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DIE 6. 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.

LANGEOOG, DEN 04.12.2006

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.11.2006 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.11.2006 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 04.12.2006

BÜRGERMEISTER

9. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 11.02.2010

BÜRGERMEISTER