

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

GEMEINDE LANGEOOG



PLANINHALT

MASSSTAB

1:1000

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS E "AM BAHNHOF"

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9723	2014_11_20_BPE.vwx	Winter	Erhorn	AKö/Rü	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
§ 13 a BauGB	Entwurf	970 x 530	20.11.2014

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

1. Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete Sondergebiete "Touristisches Wohnen" SO 2. Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl Grundflächenzahl 0,4 II Anzahl der Geschosse 3. Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig Baugrenze 4.Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) öffentliche Strassenverkehrsflächen öffentliches Straßenbegleitgrün 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB) Graben (Ringschlot) 7. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

TF: 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes), zulässig sind.
- 1.2 Gernäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus / Mehrfamilienhaus) sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet 'Touristisches Wohnen" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen.

- Zulāssig sind: - Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung
- Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus mindestens 500 m² und für eine Doppelhaushälfte mindestens 300 m² betragen muss.

4. Minimale Geschossfläche für Dauerwohnen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 55% der Geschossfläche zum Dauerwohnen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nachzuweisen.
- 4.2 Die Festsetzung 4.1 gilt nicht für die vorhandenen, zulässigerweise entstandenen Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen Wohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

5. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

5.1 Erdgeschossfußboden

Die Oberkannte des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

Nr. 1.1 dient

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

5.3 Firsthöhe

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

5.4 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

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

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 2m
- b) zu 50 % die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1m bis 2m
- c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1m

7. Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf Baugrundstücken mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.

Auf Baugrundstücken mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

8. Geh-, Fahr und Leitungsrecht i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 21

Die festgesetzte Fläche wird zugunsten der Gemeinde Langeoog mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastet (Räumuferstreifen, vgl. auch Hinweis Nr. 6). Die Fläche ist als Rasenfläche anzulegen. Die Ablagerung von organischem Material, mineralische Dünung und Biozidanwendung sind unzulässig. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Unterhaltung des Gewässers entsprechend der Vorschriften der Gemeinde Langeoog sind zulässig.

9. Öffentliche Verkehrsfläche als Straßenbegleitgrün i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 20 BauGB

Die Fläche ist als dauerhafte Vegetationsfläche anzulegen. Die Ablagerung von organischem Material, mineralische Dünung und Biozidanwendung sind unzulässig. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Unterhaltung des Gewässers entsprechend der Vorschriften der Gemeinde Langeoog sind zulässig.

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 32, 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

6. Räumuferstreifen

Im Plangebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entsprechend der Satzung der Gemeinde Langeoog unter anderem verpflichtet sind, die Unterhaltungsmaßnahmen (Befahrung, Ausbaggerung, Säuberung u.ä.) und die Ablagerung des Aushubes und Mahdgutes zu dulden.

7. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/ Uberwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. Überlagerung des Bebauungsplans L

Der Änderungsbereich des B-Plans E überdeckt mit seinem südwestlichen Rand und der Festsetzung von Gewässerflächen in der Wasserschutzgebiet Zone III und Verkehrsgrün einen kleinen Teil des rechtskräftigen B-Plans L. Der Bebauungsplan L tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der Änderung des B-Planes E außer Kraft

9. Gestalterische Vorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass für den gesamten Änderungsbereich die "Gestaltungssatzung für den mittleren Bereich" einzuhalten ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet Zone III

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1966 zu beachten.