



Gemeinde Langeoog Bebauungsplan E „Am Bahnhof“

Gemarkung Langeoog Flur 1,2,5,9 und 10 twg.
gem. § 30 BauGB vom 8. Dezember 1986
Maßstab 1:1000

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUREGELWERKES (BAUGB) I.D.F. VOM 08.12.1986 (BGR. 1 S. 2253)
UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) I.D.F. VOM 22.06.1982 (NDS.GVL. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH
ARTIKEL III DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG WAHRSCHEINLICH VORSCHRIFTEN FÜR LANDTAGES- UND KOMMUNALWAHLEN VOM 26.11.1987 (NDS.GVL. S. 217)

HAT DER RAT DER GEMEINDE ... DIESEN BEBAUUNGSPLAN ... BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN / ABGEGEBENEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERMUTLICH VERLETTEN DER BEBAUUNGSPLAN ... DEN 28.09.1988

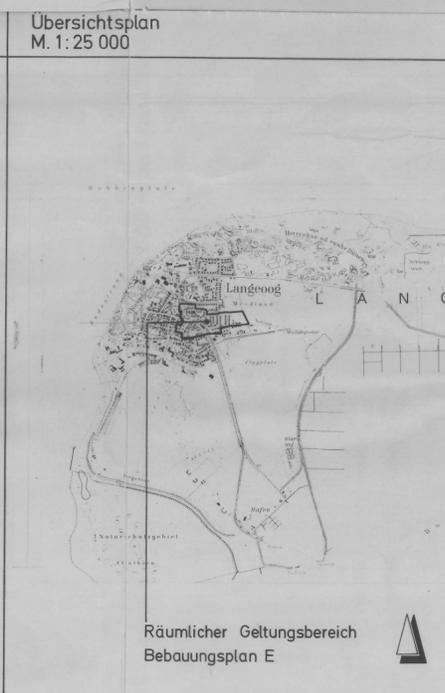
Hinkmann (LÜCKEMANN)
Giel (GLOCKNER)

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3; Alternative) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, daß Spielplätzen und ähnlichen Freizeitanlagen i.S. von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufteilung von Spielplätzen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, nicht zulässig sind.
- Sondergebiet für Fremdenbeherbergung**
Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Fremdenbeherbergung und den zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener, nicht störender gewerblicher Nutzungen.
In Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Ferienwohnungen.
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Wohnungen für Aufsicht-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Ferienwohnungen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
In Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Wohnungen.
- Sondergebiet für Familienherholung**
Das Sondergebiet für Familienherholung dient der Unterbringung zweckgebundener Fremdenbeherbergungsbetriebe.
In Sondergebiet für Familienherholung sind zulässig:
- Familienherholungsbetriebe,
- Kinder- und Jugendheime in Verbindung mit Familienherholungsbetrieben, sowie für Betriebsleiter.
- Ferienwohnungen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² betragen muß.
Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 500 m² waren, genießen Bestandsschutz.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.
- Baugrenzen**
In festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie in den festgesetzten Sondergebieten für Fremdenbeherbergung und für die Familienherholung können einzelne Gebäudeteile nach folgenden Vorgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:
- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vertikal).
- Höhe baulicher Anlagen**
7.1 **Erdgeschosshöhe**
Die Oberkante des Erdgeschosshöhebodens darf höchstens 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.
7.2 **Traufhöhe**
Mit Ausnahme der Traufen von Dachgäuben, Zwerchhäusern und Krüppelwäldern darf die Traufhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.
7.3 **Fraufhöhe**
Mit Ausnahme der Traufen von Dachgäuben, Zwerchhäusern und Krüppelwäldern darf die Fraufhöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.
7.4 **Firsthöhe**
Die Firsthöhe darf das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.
7.5 **Stirnhöhe**
Die Stirnhöhe darf das Maß von 12,00 m nicht überschreiten.
7.6 **Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe/Festlegung des unteren Bezugspunktes in besonderen Fällen**
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schrittlängen von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen sowie bei Gebäuden, die in bewegtem Gelände errichtet werden, ist der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschosshöhebodens sowie zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen die vorhandene Geländehöhe in Fassadenmitte.
Bewegt im Sinne dieser Festsetzung ist ein Gelände dann, wenn das Geländehöhe von dem Teil des Baugrundstückes, der überbaut werden soll, im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden bzw. zur Erschließungs dienenden Erschließungsstraße um mehr als 40 cm ansteigt.
7.7 **Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude**
Die in 7.1 bis 7.5 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.
- Gebäude als Nebenanlagen i.S. § 14 BauVO**
- Mischgebiet und Sondergebiet für Familienherholung**
Gebäude als Nebenanlagen i.S. § 14 BauVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
8.2 **Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete für Fremdenbeherbergung**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.
- Langgestreckte Verbindungsbänge zwischen 2 selbstständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.
- Verkehrsweg**
Die Verkehrsflächen dürfen für Zugänge und Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken unterbrochen werden.
- Ausnahmsregelung 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.
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes E liegt im Wasserschutzgebiet - Zone II (VO der Bezirksregierung Aurich vom 1. Juni 1966)

Zugleich Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 7A tw., Nr. 8A, Nr. 9 tw., Nr. 11A tw., Nr. 17 tw., Nr. 21 tw. und Nr. 22.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 7A, Nr. 8A, Nr. 9, Nr. 11A, Nr. 17, Nr. 21 und Nr. 22 ganz bzw teilweise überdeckt. Die überdeckten Bereiche treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.



Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - SOI Sondergebiet für Fremdenbeherbergung
 - SOII Sondergebiet für Familienherholung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0.3 Grundflächenzahl
 - z.B. 0.5 Geschosflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
 - Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
- Verkehrflächen**
 - Bahnanlagen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Geh- und Radwege
 - Verkehrsgrün
- Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - naturbelassene Grünanlagen
 - öffentliche Parkanlagen
 - private Hausgärten / Wiesen
- Sonstige Planzeichen**
 - Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - z.B. TF 14 siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes E liegt im Wasserschutzgebiet - Zone II (VO der Bezirksregierung Aurich vom 1. Juni 1966)

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.09.1988 ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES ... BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.09.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

Giel (GLOCKNER)

VERTEILUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE: FLUR 1,2,5,9,10 MAßSTAB 1:1000
DOK. N. 2210 / 1b, 1c
ER-ABNEHMEN: VERTEILUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE ERTEILT DURCH DEN KATASTERN-LEITENDEN VERWALTUNGSBEAMTEN
NR. 00.31.87... AZ. 00.31.1987/187

KARTENGRUNDLAGE: TOP-KARTE N. 1:25000
VERTEILUNG LIEGT MIT ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS:
NIEDERS. LANDESMESSEUNGS- UND VERMESSUNGSWESEN B 5-514/87

DIE PLANENTWURF ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND MEIST DIE STÄDTLICH BILDENDEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 14.06.87. SIE IST HINSLICHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGE EINGANDIGKEIT, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHLICHKEIT IST EINWANDFREI. 05. Okt. 1988
WITTMUND, DEN 28.09.1988

KATASTRALBEZUG: WITTMUND
Hobner

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
Ing.-Büro THALEN, Neuenburg/Wittmund
Neuenburg, im November 1987
GEMÄß: Neuenburg, im April 1988
GEMÄß: Neuenburg, im September 1988 (redaktionelle Änderung)

Zeichnerarbeiten K. Streekmann Dipl.-Ing. J. Lunbach

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.09.1988 ... DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESCHWITTET UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.09.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.09.1988 BIS 28.09.1988 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Langeoog, DEN 28.09.1988
Giel (GLOCKNER)

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.09.1988 ... DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESCHWITTET UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.09.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.09.1988 BIS 28.09.1988 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Langeoog, DEN 28.09.1988

STADT/GEMEINDELEITUNG
Hinkmann (LÜCKEMANN) *Giel* (GLOCKNER)

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER DENKMÄLER UND ANFORDERUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.09.1988 ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Langeoog, DEN 28.09.1988

Hinkmann (LÜCKEMANN) *Giel* (GLOCKNER)

IM ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 (3) BAUGB HABE ICH MIT VERDROHUNG VOM 21. NOV. 1988 ... AZ. 00.31.1988/187 ... VERLETZUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSEN GELTEND GEMACHT.

VERLETTENE: WITTMUND
VERLETZTER: WITTMUND
VERLETTENE: WITTMUND
VERLETZTER: WITTMUND

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERDROHUNG VON ... AUFGEGRITTEN AUFLAGEN/MASSIVEN IN SEINER ... BEZUG NEHMEND. BEI DER VERLETZUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE HAT WITTMUND ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.09.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

WITTMUND, DEN 21. NOV. 1988

STADT/GEMEINDELEITUNG
Hinkmann (LÜCKEMANN) *Giel* (GLOCKNER)

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 30.12.1988 ... IM ANHANG MIT DEN BEBAUUNGSPLÄNEN (Nr. 21/1988) BEKANNT GEMACHT WURDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.12.1988 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Langeoog, DEN 30.12.1988

Giel (GLOCKNER)

INNERHALB EINES JAHRES BZW. INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 215 BAUGB DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORDERUNGSPUNKTEN BEI DEM ZUSAMMENKÖNNEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WURDEN.

WITTMUND, DEN 21. NOV. 1988

STADT/GEMEINDELEITUNG
Hinkmann (LÜCKEMANN) *Giel* (GLOCKNER)

Verwaltungsgericht Oldenburg
Beschluss
AZ. 4 A 94/102

Bebauungsplan E
„Am Bahnhof“
Gemeinde Langeoog

13. 12. 88
nachträglich
Verwaltungsgericht Oldenburg
Beschluss
AZ. 4 A 94/102