

1. Sonstiges Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6
 1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und Räumen für freie Berufszulässig sind:
 1.1.1 Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerhaften Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes), dient
 1.1.2 Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden
 1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 1.1.4 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 1.2 Die Errichtung von Kellern ist ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mindestens 450 m² betragen muss.

3. Minimale Geschossfläche für Dauerwohnen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 55 % der Geschossfläche zum Dauerwohnen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nachzuweisen.
 3.2 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.

4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
 4.1 Erdgeschossfußboden
 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigungsboden) darf höchstens 2,80 m ü NN (ca. 0,40 m über der gewachsenen Geländeoberfläche) liegen.
 4.2 Traufhöhe
 Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälden darf die Traufhöhe das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.
 4.3 Firsthöhe
 Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.
 4.4 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schrägflächen von Außenwand und Dachtrauf (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

5. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzuzurechnen:
 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

6. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 Garagen und Nebengebäude sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und deren sinnmäßigen Verlängerungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den sonstigen 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.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.12.2014 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 18.19.12.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.01.2015 BIS 04.02.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 LANGEOOG, DEN 11.11.2015
 BÜRGERMEISTER

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.04.2015 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.05.2015 DURCH AUSHANG IM BEKANNTMACHUNGSKASTEN AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG "ANZEIGER FÜR HARLINGERLAND" BEKANNT GEMACHT. DER GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.06.2015 BIS 26.06.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 LANGEOOG, DEN 11.11.2015
 BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.09.2015 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 LANGEOOG, DEN 01.12.2015
 BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" DURCH DEN RAT DER GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.11.2015 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTMACHTET WORDEN.
 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" IST DAMIT AM 30.11.2015 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 LANGEOOG, DEN 01.12.2015
 BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 LANGEOOG, DEN
 BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 SO Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 0,55 Geschossflächenzahl
 0,35 Grundflächenzahl
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH: max. 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe
 FH: max. 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 Öffentliche Strassenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

- 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 Untere Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 117 99 32, Email: oiaf@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 gefahrverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltesten) 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 das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.
- 6. Gestalterische Vorgaben**
 Es wird darauf hingewiesen, dass für den gesamten Änderungsbereich die „Gestaltungssatzung für den mittleren Bereich“ einzuhalten ist.
- 7. Telekommunikationsnetz**
 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Niederlassung Nord, Jahnstraße 5, 26789 Leer, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 8. Leitungen der EWE**
 Die Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen ist so zu planen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden kann. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig.
- 9. DIN-, ISO- und andere Vorschriften**
 Die in den Planunterlagen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Langeoog eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. 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 1967 und die übergeordnete Schutzzoneverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO- vom 24.5.1995) zu beachten.
- 2. Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes**
 Im Zuge der ordnungsgemäßen Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Die DIN 1988 und das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind 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 LANGEOOG DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBEN STEHBENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 LANGEOOG, DEN 11.11.2015
 BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.10.2014 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.10.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.
 LANGEOOG, DEN 11.11.2015
 BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MAßSTAB: 1 : 1 000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG LGLN © 2015
 HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION AURICH -

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVemG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHERBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHERBERRECHTSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.

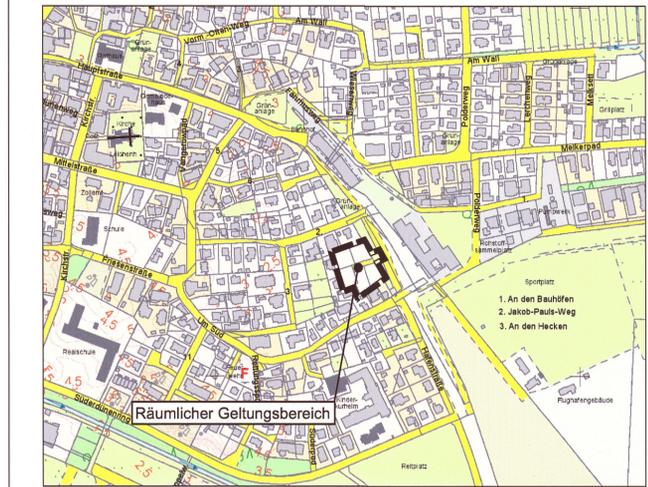
DIE VERWENDUNG FÜR NICHT-EIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF

1. DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN,
 2. DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWIE DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NVemG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE NACH (STAND VOM 2014-09-04). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN)
 - REGIONALDIREKTION AURICH
 - KATASTERAMT WITTMUND -
 ISUMER STRASSE 5
 26409 WITTMUND
 DEN 09.11.2015
 KATASTERAMT WITTMUND (UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER
GEMEINDE LANGEOOG
 Die Insel fürs Leben

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN O "WESTLICH DER HAFENSTRASSE" 1. ÄNDERUNG
 MASSSTAB 1 : 1000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL. EIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9877	2015_09_22_09877_BP_O_1Ae_PZ_S.wvx	Winter	Winter	Rüttgardt	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
§ 13 a BauGB	Satzung	780 x 595	31.07.2015

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - 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