

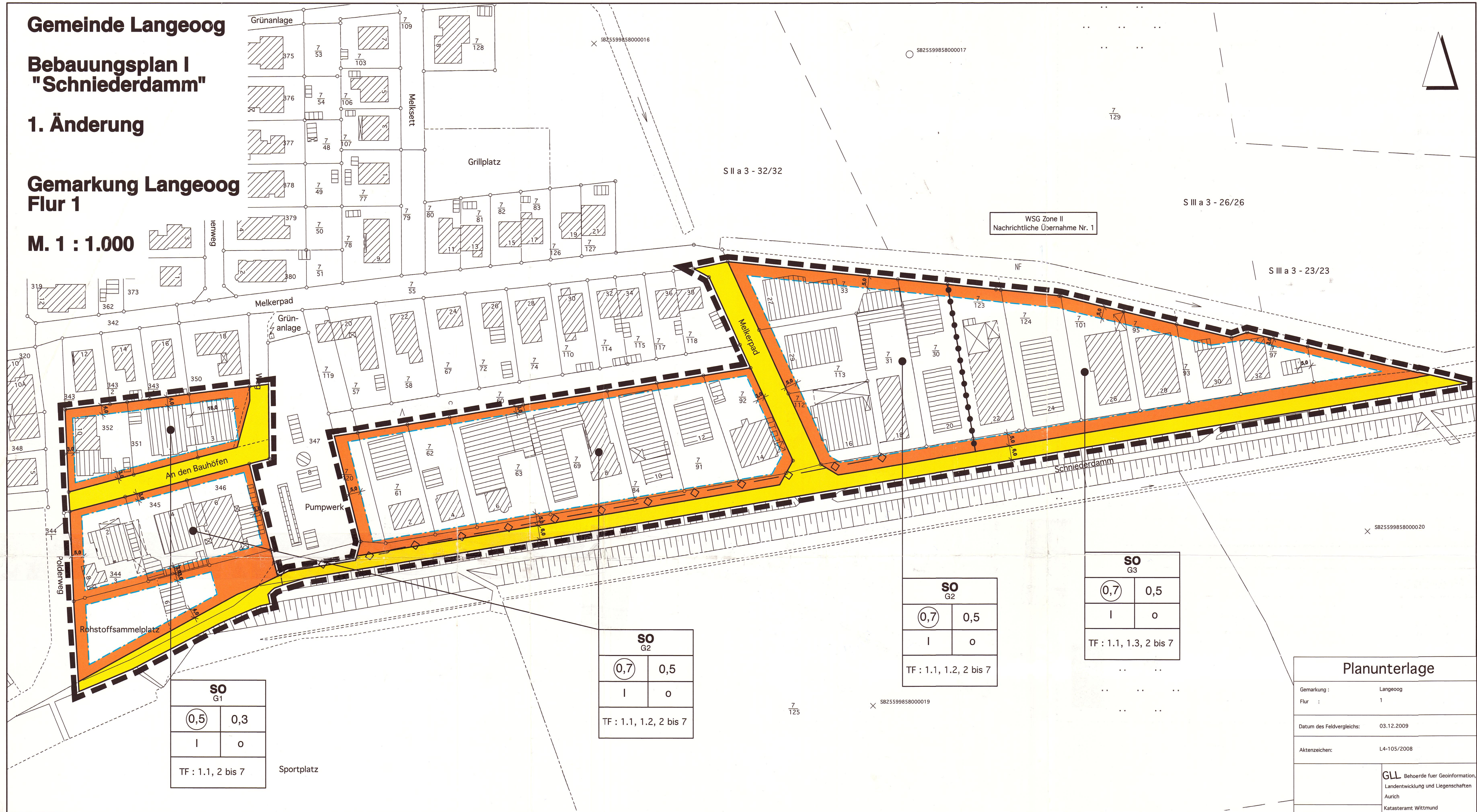
Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan I "Schniederdamm"

1. Änderung

Gemarkung Langeoog Flur 1

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO G1-3 Sondergebiet "Gewerbliche Nutzung 1 bis 3"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 9,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentl. Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Trinkwasserittg. unterirdisch (siehe Hinweise Nr. 5)

6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: 4
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Hinweise

- 1. Es gilt die BauNVO 1990.
- 2. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der überdeckte Bereich des Bebauungsplanes I „Schniederdamm“ außer Kraft.
- 3. „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 29, 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.“
- 4. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.
- 5. Die tatsächliche Lage der Wasserleitung(en) kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger OÖWW, Betriebsstelle in Harlingerland, Dienststellenleiter Herr Schölke, 04977 / 91 92 211, zu bitten, nach vorheriger Terminabsprache die Leitung in der Örtlichkeit anzugeben.

Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete „Gewerbliche Nutzung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Sondergebiete „Gewerbliche Nutzung 1“, „Gewerbliche Nutzung 2“ und „Gewerbliche Nutzung 3“

Die Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und den typischerweise zugehörigen und anderen gewerbeverträglichen Nutzungen

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Hotels
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans I „Schniederdamm“ als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befinden. Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein. „Untergeordnet“ im Sinne der vorstehenden Regelung heißt, dass die Geschossfläche der Wohnungen weniger als 50% der auf dem Grundstück errichteten Geschossfläche beträgt,
- ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.2 Sondergebiete „Gewerbliche Nutzung 2“

Im Sondergebiet „Gewerbliche Nutzung 2“ sind über die zulässigen Nutzungen der TF 1.1 hinausgehend ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsgestätten mit Ausnahme von Diskotheken

1.3 Sondergebiete „Gewerbliche Nutzung 3“

Im Sondergebiet „Gewerbliche Nutzung 3“ sind über die zulässigen Nutzungen der TF 1.1 hinausgehend zulässig:
- Das Wohnen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise Vergnügungsgestätten

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

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

In den Sondergebieten können einzelne Gebäudeteile nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- 3.1 Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m² darf nicht mehr als 10% der zulässigen Grundfläche betragen
- 3.2 Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein
- 3.3 Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

4. Höhe 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 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4.2 Maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudeoberkante darf das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

4.3 Bezugspunkte

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenhaut und Dach (oberer Bezugspunkt).

4.4 Ausnahme bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in den Nm. 4.1 bis 4.2 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.

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

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- 5.1 100% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m,
- 5.2 50% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m,
- 5.3 0% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m.

6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig.

7. Ausnahmeregelungen

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 oder der sonst zulässigen Art der Nutzung entsprechen.

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 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I „SCHNIEDERDAMM“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 09.06.2009

BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.10.2008 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I „SCHNIEDERDAMM“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.11.2008 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEOOG, DEN 09.06.2009

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: LANGEOOG MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE 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. GVBl. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN 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 05.06.2009

IM AUFTRAG

UNTERSCHRIFT

3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG:

NEUENBURG,

ENTWURF: 10.11.2008
SATZUNG: 17.04.2009

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2008 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.12.2008 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.01.2009 BIS 13.02.2009 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 09.06.2009

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I „SCHNIEDERDAMM“ NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.04.2009 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 09.06.2009

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.06.2009 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN I „SCHNIEDERDAMM“ IST DAMIT AM 30.06.2009 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 09.06.2009

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

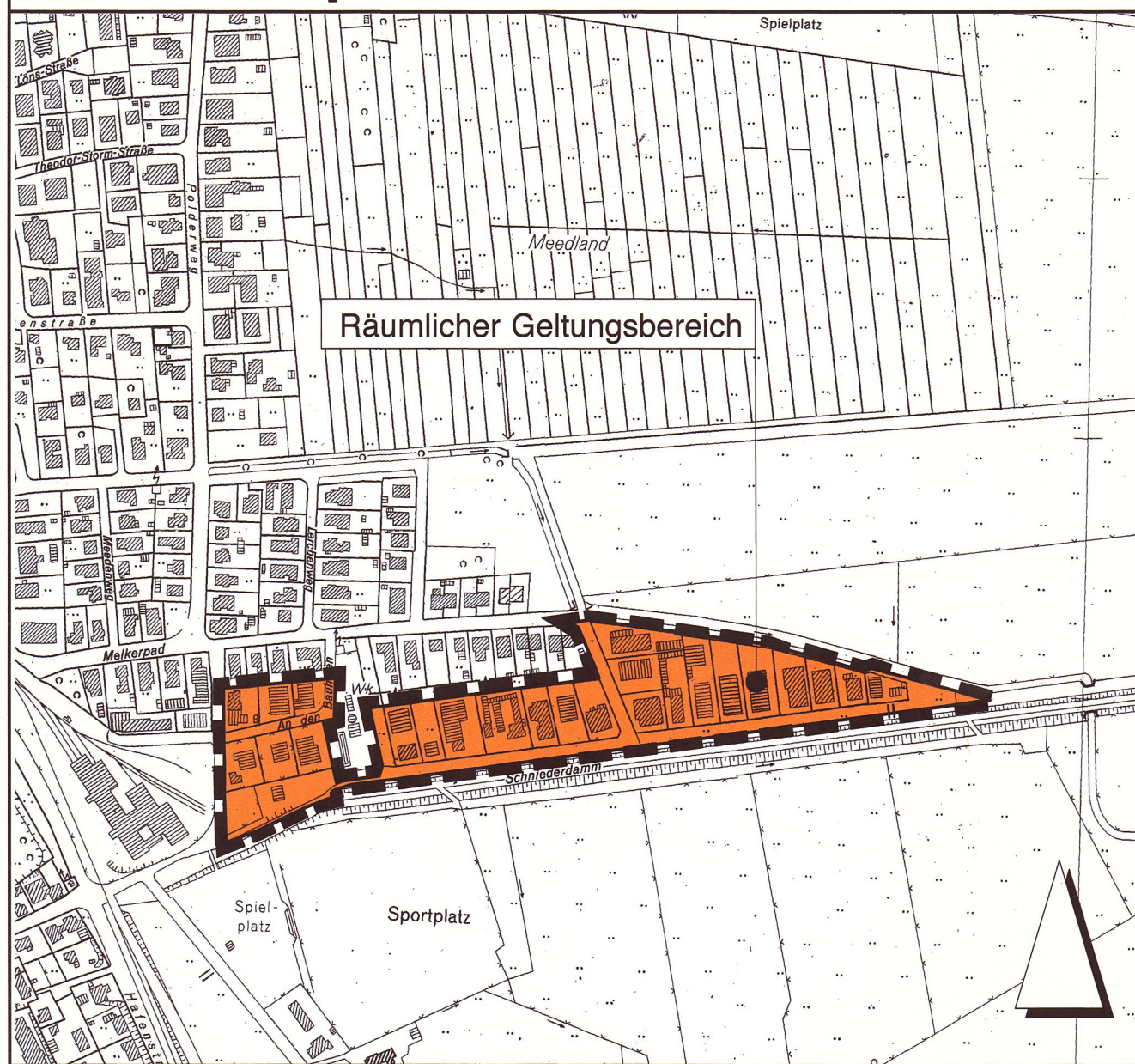
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES I SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 30.07.2010

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan I "Schniederdamm"

1. Änderung

(Verfahren nach § 13a BauGB)

M. 1 : 1.000