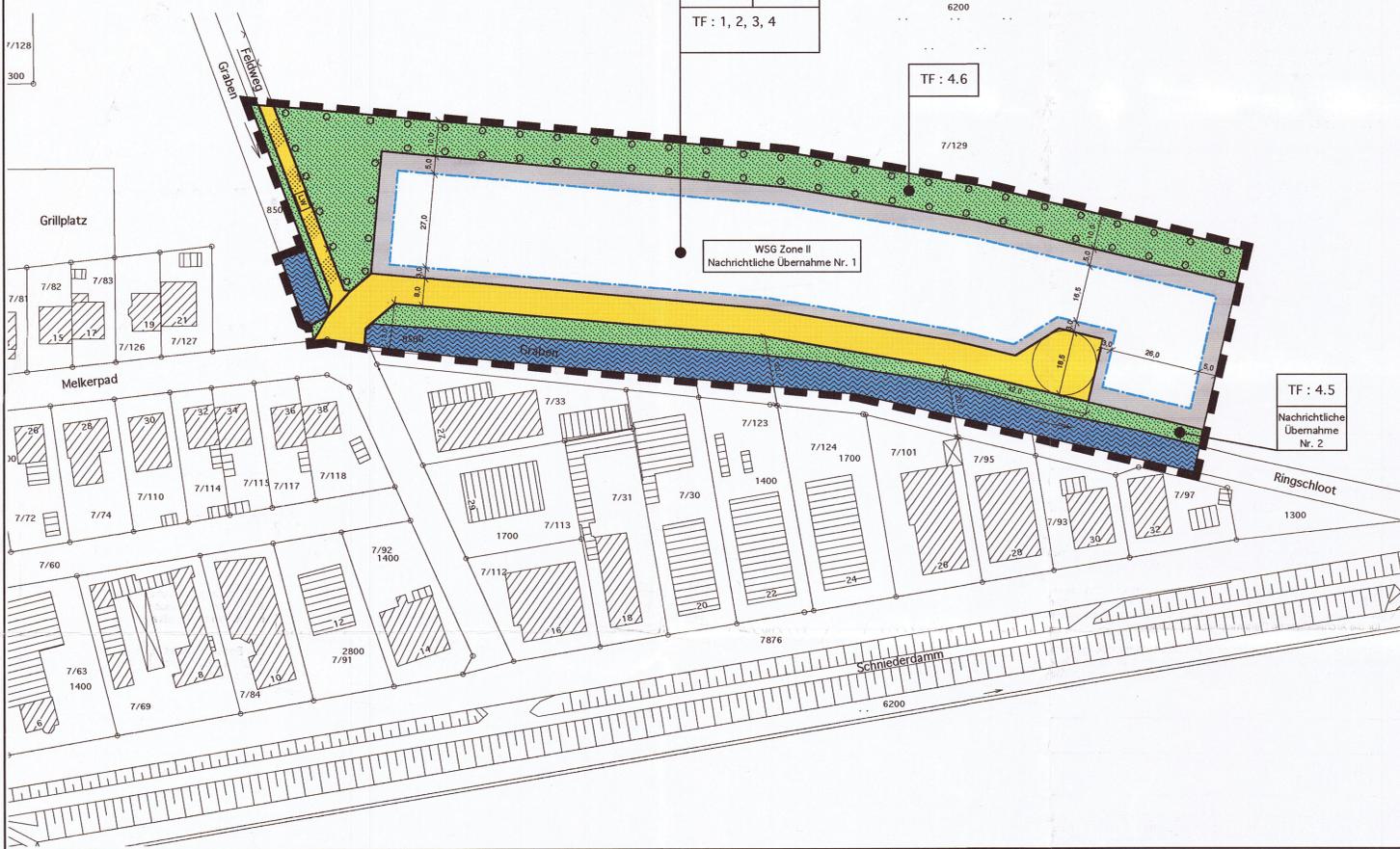


Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan L  
"Erweiterung des Gewerbegebietes am  
Schniederdamm"

Gemarkung Langeoog  
Flur 1

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

- Art der baulichen Nutzung**  
GE<sup>E</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GH: 9,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung:  
LW Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
TF: 4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet und Auflagen aus der Ausnahmegenehmigung 61-40/05 vom 16.08.2005**  
1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Langeoog. Die Wasserschutzzoneverordnung vom 26.10.1967, die landesweite Schutzzoneverordnung vom 24.5.1995, die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVGW März 1999) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.  
1.2 Jegliche Grundwassergefährdungen und -beeinträchtigungen sind zu vermeiden.  
1.3 Sollte sich nachträglich herausstellen, dass weitere Auflagen erforderlich sind, werden diese gemäß den einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts ergänzt (Auflagenvorbehalt).  
1.4 Es dürfen lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden, die „abwasserarm“/unbedenklich sind. Das heißt, Betriebe, die den ausschließlich dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser anfallen.  
1.5 Es dürfen lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden:  
• Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten oder diese sogar verarbeiten  
• Betriebe, die auslaugbare und grundwassergefährdende Stoffe auf den Hofflächen lagern  
• Betriebe mit erhöhtem Abwasseranfall  
1.6 Die Abwasserleitungen sind doppelwandig auszubilden.  
1.6 Das Oberflächenwasser der Betriebsflächen ist direkt der Regenwasserkanalisation zuzuführen.  
1.7 Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind beim Kauf der Grundstücke darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke in der Schutzzone II des Wasserwerkes Langeoog liegen und die Grundstücksversiegelung so gering wie möglich zu halten ist.
- Gewässerrandstreifen (§ 91 a Abs. 1 NWG)**  
In dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang des „Ringschloots“ (Gewässer II. Ordnung) gelten die Bestimmungen des § 91 Abs. 1 bis 4 NWG. Über Abweichungen von dieser Regelung entscheidet gem. § 91 Abs. 3 NWG die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund.

Textliche Festsetzungen

- Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO**  
1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig,  
- die das Wohnen nicht wesentlich stören  
- bei denen nur dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser anfällt (vgl. auch nachrichtliche Übernahme Nr. 1)  
1.2 Betriebe, die wassergefährdende Stoffe im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (derzeit WHG § 19 g) lagern, abfüllen, behandeln oder produzieren, sind nicht zulässig (vgl. auch nachrichtliche Übernahme Nr. 1)  
1.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nr. 3 Vergnügungsstätten  
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2 **Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig.  
3 **Höhe baulicher Anlagen**  
3.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,40 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.  
3.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO  
Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäudeoberkante.  
4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
4.1 Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 gelten in Verbindung mit der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1.  
4.2 Das unbelastete Oberflächenwasser z. B. von Dachflächen ist auf den Grundstücken und/oder in der festgesetzten Grünfläche z. B. in Mulden zu versickern.  
4.3 Schmutzwasserleitungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind doppelwandig gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften auszuführen. Hierbei ist insbesondere auf die Dichtigkeit von Anschlüssen und Verbindungen zu beachten.  
4.4 Als Energieträger für Heizungen, Warmwasserbereitung, Kochen u. a. sind nur Erdgas- oder Elektrizität zulässig (Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bleibt hiervon unberührt). Insbesondere der Umschlag und die Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.  
4.5 Die gekennzeichnete Fläche ist als eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und von Baumaufwuchs freizuhalten.  
4.6 Die mit 4.6 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. Hinweis Nr. 2) zu bepflanzen und zu erhalten.

Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche der Bebauungspläne E „Am Bahnhof“ und I „Schniederdamm“ außer Kraft.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden (z. B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen), sind meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Wittmund) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- 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.

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 DIESEN BEBAUUNGSPLAN L, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.02.2005 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES L BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.02.2005 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006  
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)
- PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
GEMARKUNG: LANGEOOG MABSTAB: 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 GVBI 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 STADTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN, STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
(30.02.2006 12.06.2006)  
BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN  
KATASTERAMT WITTMUND  
WITTMUND, DEN 28.3.2006  
IN AUFTRAG  
UNTERSCHRIFT (SIEGEL)
- ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**  
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS  
OLDENBURG, DEN 15.12.2004 13.09.2005 VORENTWURF ENTWURF  
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
DIALEN (SIEGEL)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.07.2005 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 21.10.2005 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.10.2005 BIS 02.12.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.07.2005 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 21.10.2005 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.10.2005 BIS 02.12.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.07.2005 DEM GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB VEREINFACHTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETROFFENEN BÜRGERN IM SINNE VON § 13 NR. 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 31.10.2005 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 31.12.2005 GEGEBEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN L NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANFRAGEN IN SEINER SITZUNG AM 15.02.2006 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES L DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.06.06 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.06.06 IN RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES L IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DER DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES L SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 15.02.2006 3.0. MRZ. 2006

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan L  
"Erweiterung des Gewerbegebietes  
am Schniederdamm"

M. 1 : 1.000

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

