GEMEINDE LANGEOOG

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B "Heerenhus"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch

Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Art. I des Gesetzes vom 23. 09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

und des § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06. 1982 (Nds. GVBl. S. 229), geändert durch

Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Nieders. Abfallgesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 291)

hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog die folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes B beschlossen:

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes B "Heerenhus" besteht aus dieser Satzung.

§ 2

Die textliche Festsetzung Nr. 7 des am 30.12.1988 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes B wird wie folgt geändert:

7. Höhe der baulichen Anlagen/Höhenlage baulicher Anlagen

7.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses

(§9 (2) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage des 1. Vollgeschosses wird wie folgt festgesetzt:

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.

7.2 Traufhöhe

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

7.3 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 6,00 m nicht überschreiten.

7.4 Firsthöhe

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

7.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 11,50 m nicht überschreiten.

7.6 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 Ergeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

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.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Langeoog, den 27.07.1992

Bürgermeister

INSELGEMEINDE LANGEOOG 3

Gemeindedirektor

Landkreis Wittmund Ostfriesland

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 26. Aug. 1992 Az.: 65/61 26 1 4 (B 3 / 1. Änd.) keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Wittmund, den 26. Aug. 1992

Landkreis Wittmund
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung:

Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B "Heerenhus"

1. Die vorhandene Geländeoberfläche wird in hängigem Gelände im Bau - genehmigungsverfahren festgelegt.

2. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes B tritt die textliche Festsetzung Nr. 7 des Ursprungsplanes außer Kraft.

G E M E I N D E L A N G E O O G

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes B "Heerenhus"

Durch den am 30.12.1988 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan B sollte in folgender Weise auf die städtebauliche Entwicklung und Ord - nung Einfluß genommen werden:

a) In Teilbereichen soll die kleinteilige Verpflechtung zwischen dauerhaftem Wohnen und Fremdenbeherbergung langfristig gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

b) Ein bedeutender Anteil der Übernachtungskapazität soll für eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis gesichert werden, um die Auslastung der zahlreichen und kostenintensiven Freizeit- und Er - holungsinfrastruktureinrichtungen der Gemeinde zu gewährleisten.

c) Die charakteristische, kleinteilige Baustruktur soll weitgehend erhalten bleiben. Sie soll darüberhinaus Maßstab für die Neubebauung sein.

d) Die grundstücksbezogenen, vegetationsreichen Hausgärten sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliches Leitbild der Bebauungsplanung ist in weiten Teil - bereichen die eingeschossige Bauweise mit steil geneigtem Dach. Zur Umsetzung dieses Leitbildes sieht der Bebauungsplan 2 Vollgeschosse, verbunden mit umfangreichen Höhenfestsetzungen, vor.

Der Vollzug des Bebauungsplanes hat jedoch ergeben, daß unter be - stimmten Grundstücksvoraussetzungen und bei der Ausnutzung aller bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten Gebäude zulässig sind, die über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß ist, verfügen. Derartige Gebäude widersprechen eindeutig den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Langeoog für die entsprechenden Bereiche.

Die o.g. Gebäudetypen sind zukünftig nicht mehr zulässig, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "B" die Bezugspunkte der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geändert wurden.

Zur weiteren Absicherung erfolgt auch eine Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes B "Heerenhus" der Gemeinde Langeoog hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.1992 bis 15.05.1992 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 15. Juli 1992 die Bebauungsplanänderung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt die textliche Festsetzung Nr. 7 des Ursprungsplanes außer Kraft.

Langeoog, den 27.07.1992

Bürgermeister

INSELGEMEINDE LANGEOOG 3

Gemeindedirektor