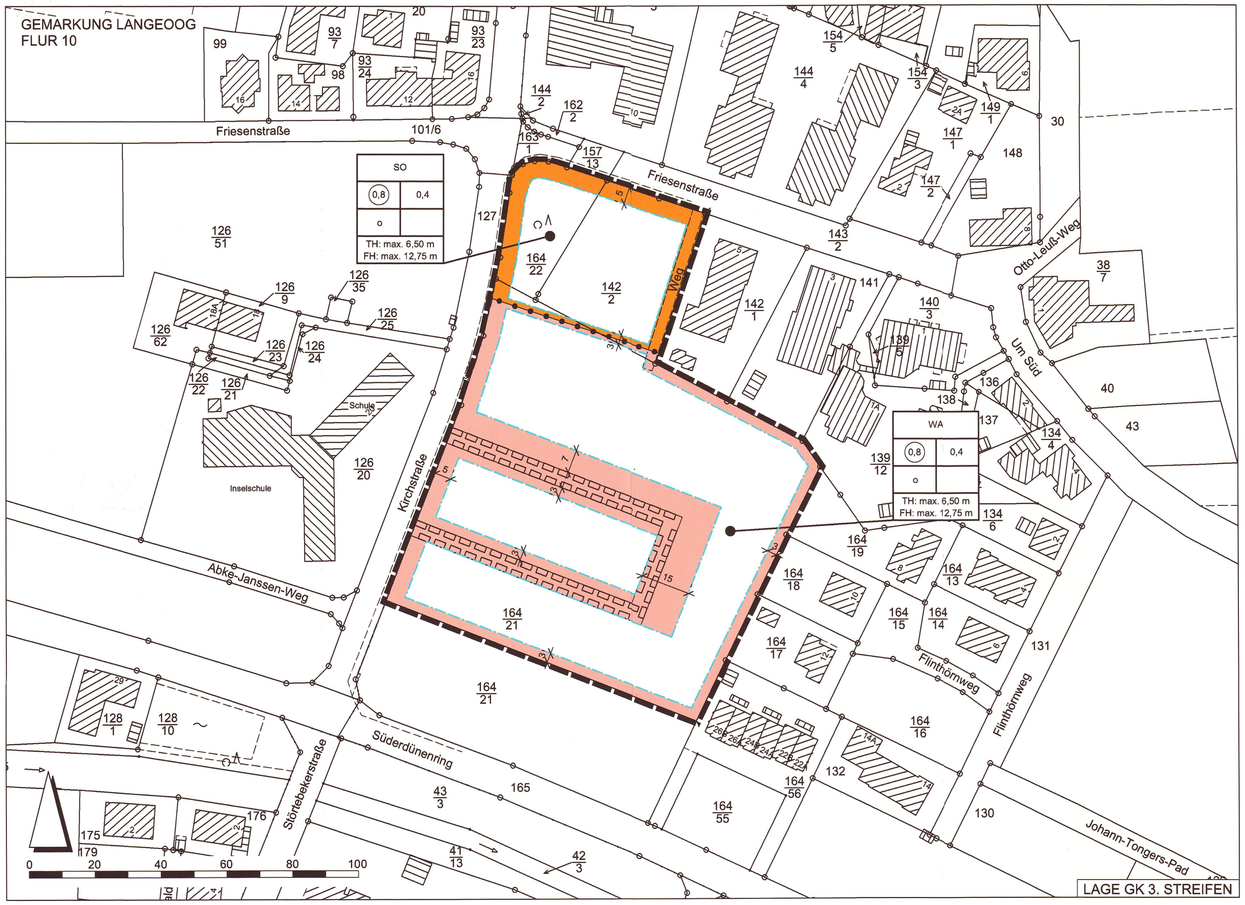
BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" M. 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch Apotheken), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (also auch Ferienwohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Sondergebiet „Ärztehaus" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von das benachbarte Wohnen nicht störenden Ärztehäusern.
Zulässig sind:

- Gebäude, die ausschließlich Arztpraxen beherbergen
- Räume für Arztpraxen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke außer Apotheken
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- den zulässigen Nutzungen zugeordnete typische Nebenanlagen

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Erdgeschossfußboden
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.

3.2 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

3.3 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO

Garagen und Nebengebäude sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und deren sinngemäßen Verlängerungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche bzw. pro Grundstück mit einer Mindestfläche von 500 qm nur ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm als Nebenanlage zulässig. Aneinander gebaute Kleingebäude (z. B. Fahrradschuppen) gelten als ein Gebäude, wenn diese auch als ein Gebäude optisch in Erscheinung treten.

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 mb) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 mc) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Langeoog und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.03.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 26.03.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.04.2018 BIS 11.05.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2018 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.07.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER NEUERLICHE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.07.2018 BIS 08.08.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 12.09.2018 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 28.09.18 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS Wittmund UND IM Buchhaus am Leuthaus BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" IST DAMIT AM 28.09.18 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 2017

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

SO — Sondergebiet "Ärztehaus"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

TH: max. 6,50 m — maximal zulässige Traufhöhe

FH: max. 12,75 m — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. TF: 6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: olaf@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 Schuz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.

5. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
Für den Planbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988.

6. Werbeanlagensatzung für den „Äußeren Bereich"
Für den Planbereich gilt die Satzung über die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Äußeren Bereich" in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 09.02.1996.

7. DIN-, ISO- und andere Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Langeoog eingesehen werden.

8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der Bebauungsplan W überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Friesenstraße". Der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Friesenstraße" tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes W außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet Zone III

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog vor 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) 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 DEN BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.06.2016 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000

LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2016

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.03.2016). 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.

Wittmund, DEN 25.09.2018
(ORT) (DATUM)

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

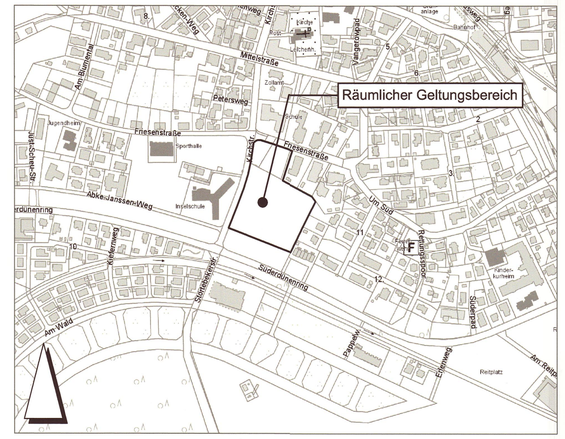
Flemmen
(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG

LANGEOOG Die Insel fürs Leben

PLANINHALT	MASSSTAB
BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE"	1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10186	Winter	Erh, Rü		594 x 780	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_09_13_10186_BP W_S.vwx	13.09.2018	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITEKTEN - 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- & LANDSCHAFTSPLANUNG