Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Langeoog diesen Bebauungsplan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langeoog, den 26.01.2016

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 04.02.2014). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Wittmund -
Wittmund, den 27.01.2016

Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Langeoog, den 26.01.2016

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 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 01.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.04.2015 bis 15.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langeoog, den 26.01.2016

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.11.2015 bis 25.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langeoog, den 26.01.2016

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat den Bebauungsplan Nr. 20 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeoog, den 26.01.2016

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am 29.01.2016 in Kraft getreten.

Langeoog, den 01.02.2016

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Langeoog, den .....

Bürgermeister

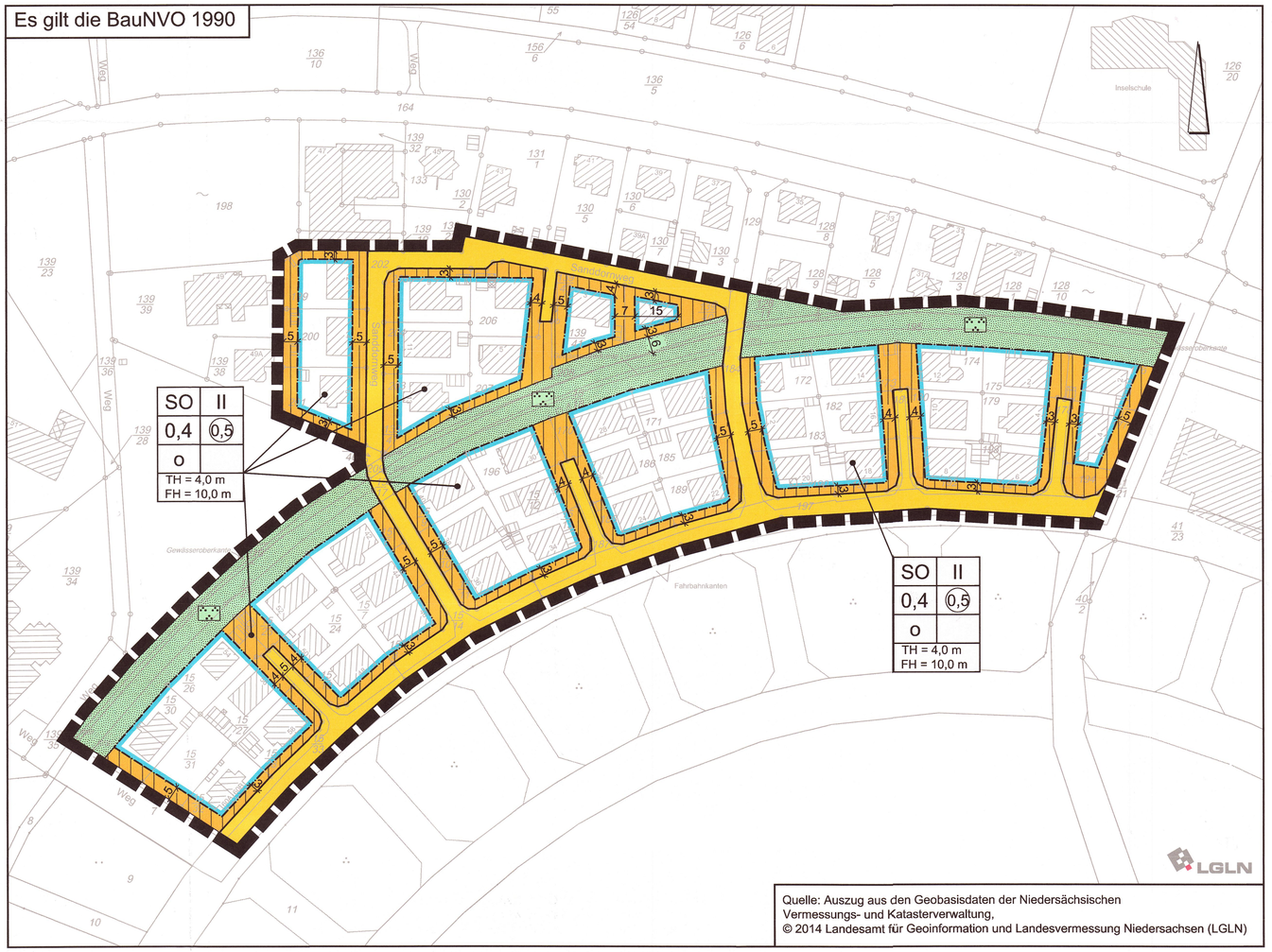
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Langeoog, den .....

GEMEINDE LANGEOOG
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald" gem. § 11 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen sowie der Gästebeherbergung. Folgende Nutzungen sind zulässig:
   a. Wohngebäude, in denen als Hauptnutzung mindestens eine Wohnung vorwiegend dem Wohnen dient.
      Die Größe der Wohnung muss mindestens 30% der realisierten Geschossfläche betragen.
      Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschließlich Treppenräume und Umfassungswände) folgendermaßen mitzurechnen sind:
      - 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
      - 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m bis 2,00 m
      - gar nicht - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m
   b. Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.
   c. Pensionen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   d. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nachbarschaftsverträglich)
   e. Räume für heilkundliche Berufe
   f. Räume für freie Berufe
2. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald" wird eine maximale Firsthöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB von 10,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
3. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald" wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die maximale Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40,0 cm über der Oberkante des fertig ausgebauten Fußwegs liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußweges der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Fußweg gemessen.
5. Die Mindestgröße eines jeden Baugrundstückes muss 400,0 m² betragen.
6. Die Errichtung von Kellern ist ausgeschlossen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
3. Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Schutzverordnung vom 26.10.1967 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.
4. Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Langeoog während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: „Wohnen mit Ferienwohnen Am Wald"

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,5) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,0 m FH = 10,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

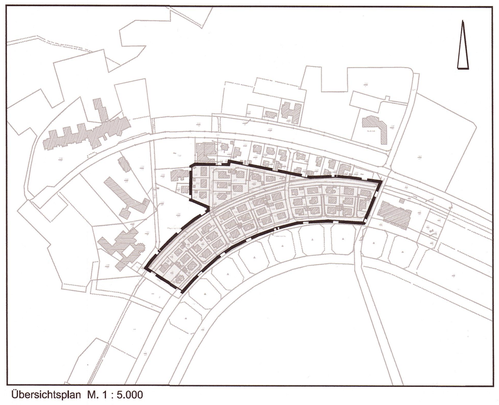
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Langeoog
Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 20
Sonstiges Sondergebiet
"Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2015

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 — 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 — 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de