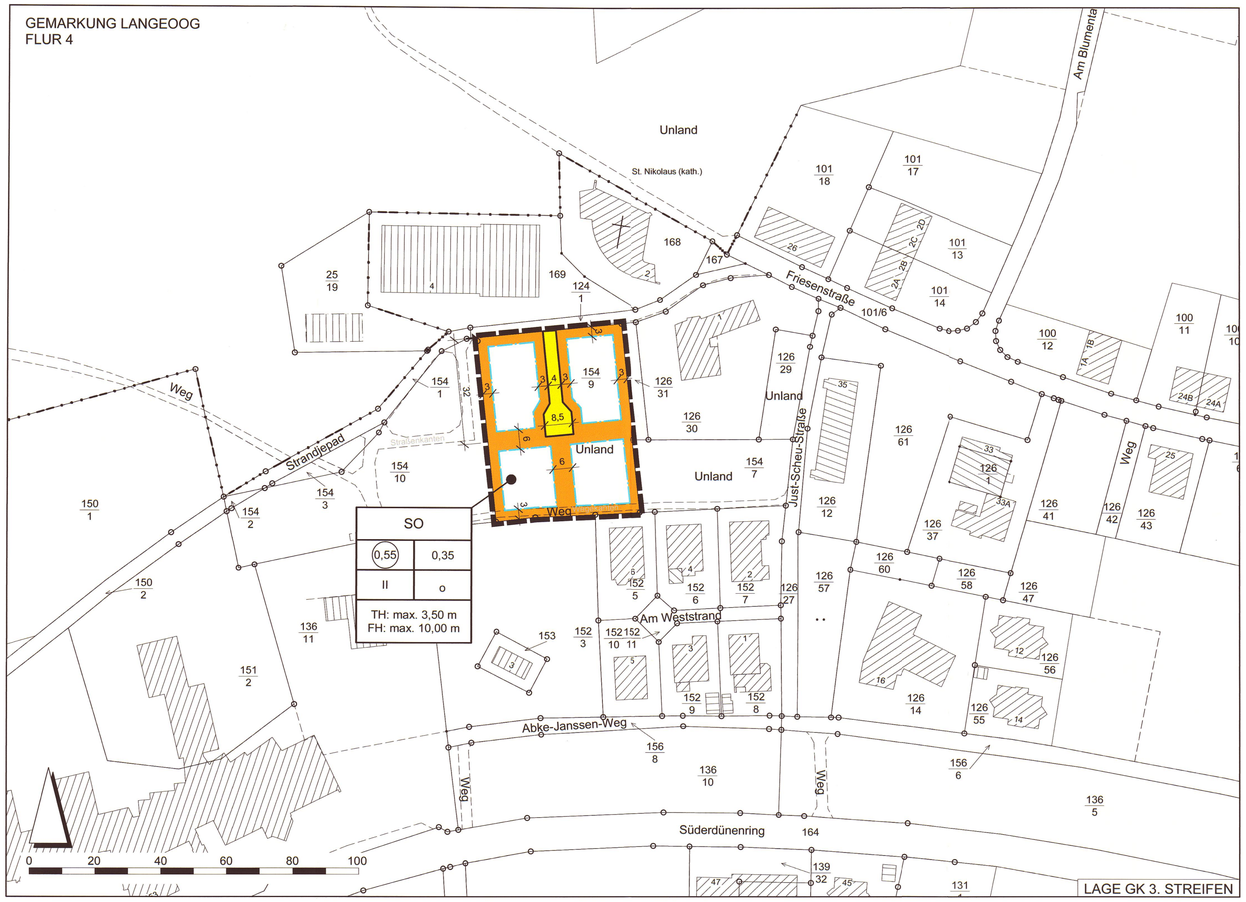
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE" M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,55 — Geschossflächenzahl

0,35 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH: max. 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe

FH: max. 10,00 m — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

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 Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich liegen Erkenntnisse über altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen) vor (vgl. hierzu Begründung Pkt. 9.3). 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 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. Gestalterische Vorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass für den gesamten Änderungsbereich die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in jeweils gültiger Fassung einzuhalten ist.

6. 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.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände" überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände". Der Bebauungsplan F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände" tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände" außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet Zone III

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 24.5.1995) zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6

1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und Räumen für freie Berufe.

Zulässig sind:

1.1.1 Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes), dient,

1.1.2 Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden,

1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und

1.1.4 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mindestens 400 m² und für Doppelhaushälften mindestens 250 m² betragen muss.

3. Minimale Geschossfläche für Dauerwohnen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 55 % der Geschossfläche zum Dauerwohnen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 nachzuweisen.

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

4.1 Erdgeschossfußboden
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

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

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

4.4 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 Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

5. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen 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 Grundstücksflächen eines Baugrundstücks mit einer Größe bis zu 800 qm ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm zulässig, wobei aneinander gebaute Kleingebäude (z. B. Fahrradschuppen) als ein Gebäude gelten, wenn diese auch als ein Gebäude optisch in Erscheinung treten.

6. 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 m
b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m
c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

7. Altlastenverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich besteht der Verdacht, dass im Boden Altablagerungen vorhanden sind. Im Vorfeld von Eingriffen in den Boden und bei Nutzungsänderungen sind die betroffenen Bereiche entsprechend den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzrechts in Abstimmung mit dem FD Umwelt des Landkreises Wittmund zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren. Die Eignung des Grundstücks gemäß § 19 NBauO ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (vgl. hierzu Begründung Pkt. 9.3).

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 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.2016 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.06.2016 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

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.

WITTMUND, DEN 01.10.2019

KATASTERAMT WITTMUND

UNTERSCHRIFT Hemmen

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.07.2016 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.08.2016 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26.08.2016 BIS 28.09.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

BÜRGERMEISTER

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.02.2019 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 26.02.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.03.2019 BIS 09.04.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 31.07.2019 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.08.2019 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND AM 19.08.2019 IM ANZEIGER FÜR HARLINGERLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE" IST DAMIT AM 30.08.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 21.10.2019

BÜRGERMEISTER

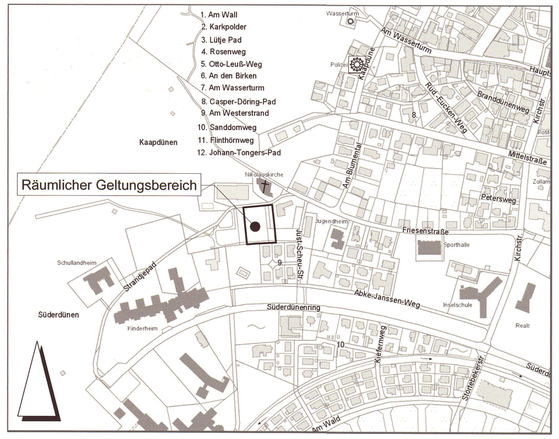
7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

LANGEOOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG

LANGEOOG Die Insel fürs Leben

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN F "ERHOLUNGSGEBIET DER FREIEN WOHLFAHRTSVERBÄNDE" 1:1.000

1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11098	Winter	Erhorn		594 x 780	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2019_09_03_11098_BPF_1Ae_S.vwx	03.09.2019	Satzung, Urschrift

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