

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 „Ärztelhaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

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

- Gebäude, die ausschließlich Arztpraxen beherbergen
- Räume für Arztpraxen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke außer Apotheken
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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 Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschosßfertigfußboden) 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 Erdgeschosßfertigfußboden. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Kruppeltal, Dachaufbauten).

3.3 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschosßfertigfußboden. 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 singemäßen 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosßfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
- zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 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.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

LANGEEOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEEOG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" NACH PRÜFUNG DER DENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEEOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEEOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEEOG, DEN _____

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.

LANGEEOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 2017

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - SO** Sondergebiet "Ärztelhaus"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Geschosßflächenzahl
 - 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. Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 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 Schutz 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 der 1. Änderung Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes W. Der Bebauungsplan W tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 1. Änderung 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 Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzoneverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEEOG DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEEOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

LANGEEOG, DEN _____

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

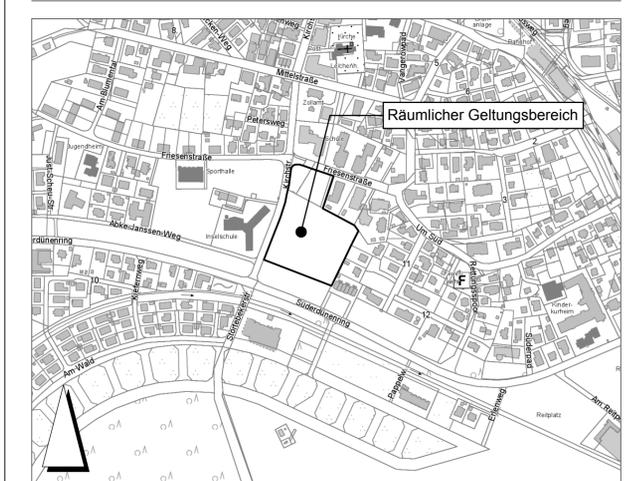
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTÉBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.03.2016). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE LANGEEOG

PLANINHALT MASSTAB 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" 1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11413	Winter	Erhorn		780 x 594	§ 13 a BauG

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2019_09_18_11413_BPW_1Ae_E.vwx	18.09.2019	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITECTEN - 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