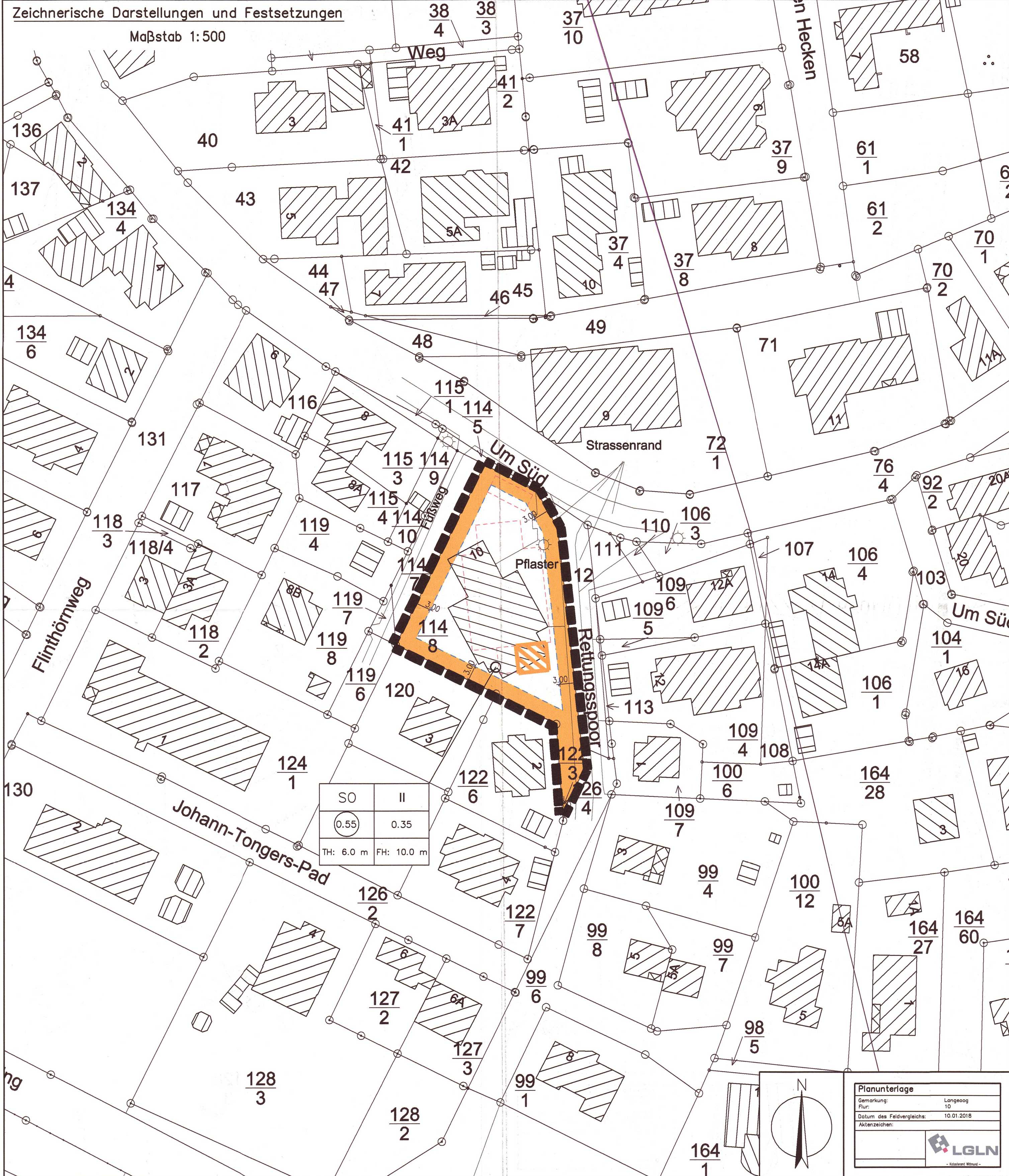




Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet:
Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

0.55 Geschossflächenzahl
0.35 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß
TH: 6.0 m Traufhöhe als
Höchstmaß
FH: 10.0 m Firsthöhe als
Höchstmaß

3. Baugrenzen

Baugrenze
Überbaubare Flächen
innerhalb und nicht
überbaubare Flächen
außerhalb der Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes
Sonderbauteil:
"Schlauchturm"
- Planung -
Planung Neubau

Textliche Festsetzungen

Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts-, Betriebs- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Ferienwohnungen
- Schank- und Spelawirtschaften

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe
- sonstiges Wohnen

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf dem Baugrundstück (Flurstücke 114/ 8 und 122/3) sind zwei Gebäude als Nebenanlagen mit jeweils maximal 25 qm Grundfläche zulässig. Die Nebenanlagen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück errichtet werden. Von der Festsetzung unberührt bleiben Einfriedungen jeder Art.

Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Sonderbauteil "Schlauchturm"

Der nachgebildete "Schlauchturm" gilt als Sonderbauteil. Hierfür gelten die Festsetzungen für die max. Trauf- und Firsthöhen sowie für die Geschossigkeit nicht. Ebenso bleiben die Turmebenen 3 und 4 in dem Nachweis der Geschossfläche unberücksichtigt (Turmebene 1 = Erdgeschoss, Turmebene 2 = Dachgeschoss).

Höhe der baulichen Anlagen/Höhenlage baulicher Anlagen

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

Traufhöhe

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

Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe des Schlauchturms darf das Maß von 12,75 m nicht überschreiten.

Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschosßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schindeln von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschosßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

Hinweise

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBPL) und der darin integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Ortsatzung der Gemeinde Langeog. Beide Pläne setzen den Rahmen, innerhalb dessen das Vorhaben und die Erschließung realisiert werden können.

Der dazu erforderliche Durchführungsvertrag betrifft ausschließlich das Binnenverhältnis zwischen der Gemeinde Langeog und dem Vorhabenträger. Er ist nicht Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Ortsatzung. Der Durchführungsvertrag ist gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB von dem Rat der Gemeinde Langeog vor dem Satzungsbeschluss für den VBPL mit integriertem V+E-Plan zu beschließen. Er kann, soweit erforderlich, im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsprüfung von der unteren Bauordnungsbehörde des Landkreises Wittmund hilfsweise hinzugezogen werden. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. konkretisierende Regelungen zum Vorhaben und zu der Erschließung.

2. Planüberdeckung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alte Feuerwehr" überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan H "Um Süd / Süderdünenring".
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Alte Feuerwehr", tritt der Bebauungsplan H "Um Süd / Süderdünenring" im überdeckten Geltungsbereich außer Kraft.

3. Baunutzungsverordnung

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) anzuwenden.

4. Altstandorte/Altanlagen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altanlagen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfund anzuzeigen.

6. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hinweise (Fortsetzung)

7. Kampfmittelebeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelebeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen.

8. Veränderung von Gräben

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Langeog den Bebauungsplan "Alte Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.



(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langeog hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Feuerwehr" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langeog hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.12.2017 bis 12.01.2018 ausgelegen.

Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom Rat der Gemeinde Langeog am 28.11.2017 beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 28.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des B-Plans, der Begründung haben am 28.11.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langeog hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Ein Anzeigeverfahren war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 30.04.18 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.18 rechtsverbindlich geworden.

Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit der Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ...) unter Auflagen / mit Maßangaben / mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Wittmund, den 25.04.18

(Unterschrift - Höhere Verwaltungsebene)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

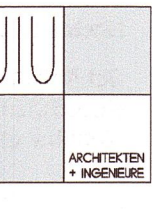
Langeog, den 07.05.2018

(Bürgermeister)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM 13.04.18
UNTERSCHRIFT

Ubbes · Ihken · Uken
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26422 Esens
Tel.: 04971 9291-0
Fax: 04971 9291-90
www.uuu-esens.de
mail@uuu-esens.de



Übersicht 1:5000



Topographische Karte 1:25000



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab 1:5000
Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wittmund, den 25.04.18
Katasteramt Wittmund



(Unterschrift)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

GEMEINDE: Langeog
ORTSTEIL: Langeog
BEZEICHNUNG: "Alte Feuerwehr"
Stand: 14.11.2017
NEUAUFSTELLUNG
ERGÄNZUNG
1. ÄNDERUNG
VEREINF. ÄND.