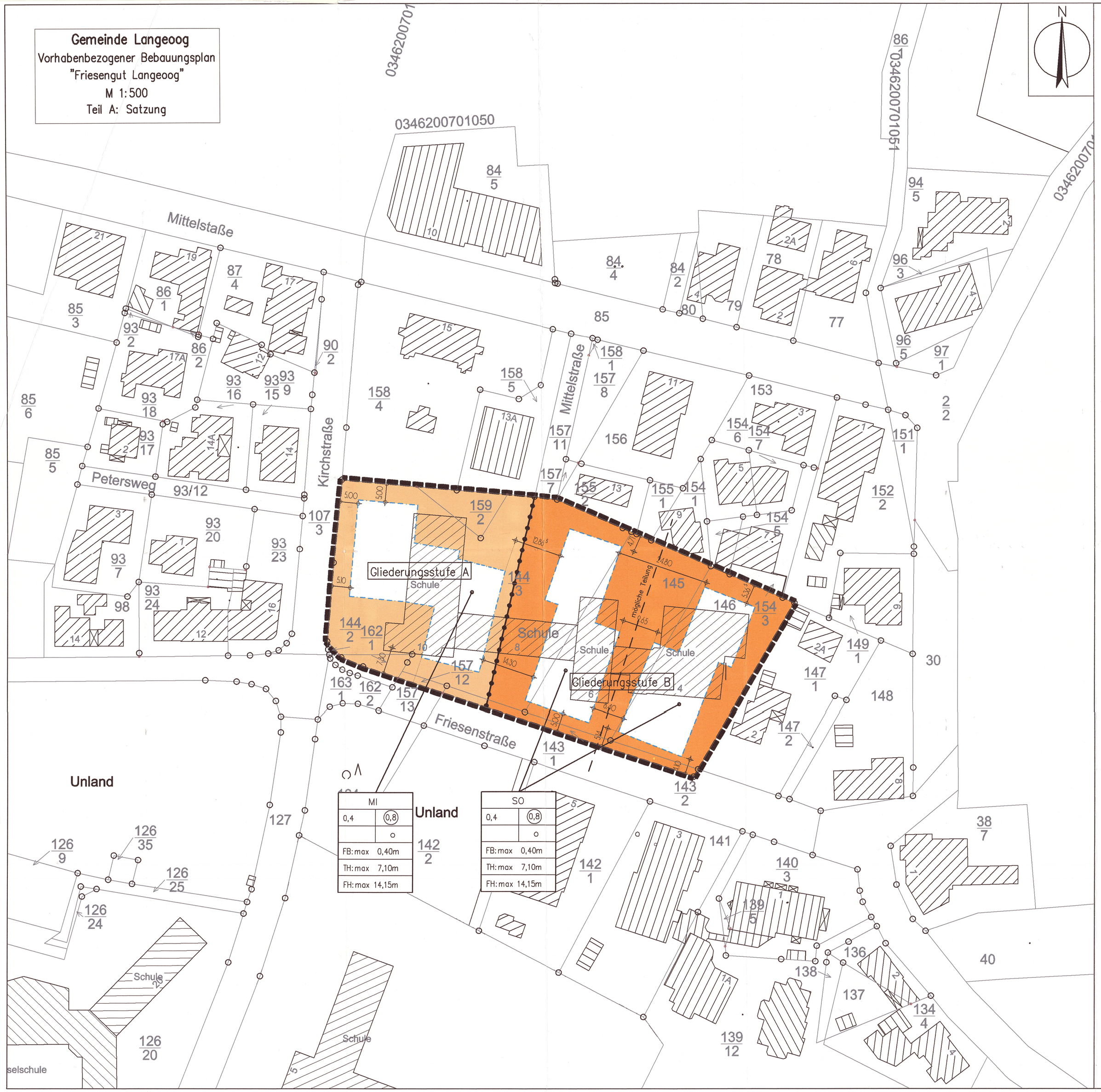
Gemeinde Langeoog
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Friesengut Langeoog"
M 1:500
Teil A: Satzung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

SO — Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0.4 — Grundflächenzahl

(0.8) — Geschossflächenzahl

FB: max 0,4m — Maximale Höhenlage des ersten Vollgeschosses (OKFF über OK Erschließungsstraße)

TH: max 7,10m — Maximal zulässige Traufhöhe

FH: max 14,15m — Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenzen

Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / des Vorhaben- und Erschließungsplanes

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr.1

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet
Für die Gliederungsstufe A wird ein Mischgebiet (MI) im Sinne von §§ 1 Abs. 2 Nr. 6, 6 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) geändert worden ist, (BauNVO) festgesetzt.

In der Gliederungsstufe A sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, 3. Var. BauNVO),
– Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
– Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
– Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

2. Sondergebiet
2.1 Für die Gliederungsstufe B wird ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 2, 3. Var. BauNVO festgesetzt.

2.2 Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem Wohnen. Es dient auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung.

2.3 In der Gliederungsstufe B sind zulässig:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Ferienwohnungen,
– Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,
– Wohngebäude.

3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage baulicher Anlagen
3.1 Die Höhenlage des 1. Vollgeschosses (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt der Straßendecke/Fahrbahn der Friesenstraße vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

3.2 Traufhöhe
Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 7,10 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

3.3 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe darf das Maß von 14,15 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

4. Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO
Auf den nicht–überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks über 1000 m² sind zwei selbständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 m² betragen muss.

6. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht–Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:
a) zu 100 % die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
b) zu 50 % die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 bis 2,00 m
c) zu 0 % die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

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

Hinweise zum Bebauungsplan

1. Anzuwendende BauNVO
Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

2. Inkrafttreten
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der überdeckte Bereich des Bebauungsplanes "G Friesenstraße/Süderdünenring" außer Kraft.

3. Oberflächenentwässerung
Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß §13 WHG erforderlich.

4. Altstandorte / Altablagerungen
Sollten sich bei der Durchführung von Erd– oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Anzeigepflicht nach dem NDSchG
Bau und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Sollten bei den vorgesehenen Bau– und Erdarbeiten archäologische 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, Bodenfunde anzuzeigen.

6. Kampfmittel
Sollten bei den geplanten Erd– und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) bei der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover zu benachrichtigen.

7. Planungsrecht
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben– und Erschließungsplan bildet eine Einheit und ist vom Rat der Gemeinde Langeoog als Satzung zu beschließen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Vorschriften der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den "Mittleren Bereich" der Gemeinde Langeoog vom 09.02.1996, mit Ausnahme von § 2 Absatz 1 Satz 1.
Hier gilt folgende örtliche Bauvorschrift:
Als Dachform sind gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° – 50° zulässig. Für Verbindungsbauten zwischen den Gebäudeteilen mit vorgenannten Dachformen und Dachneigungen sind auch Flachdächer zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Friesengut Langeoog". Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs– und Katasterverwaltung.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:500
Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs– und Katasterverwaltung.

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs– und Katasterverwaltung.

© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
–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 26.09.2012). 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 27.2.2013
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Übersicht 1:5000

18.07.2013
DATUM

UNTERSCHRIFT

Ubben • Ihnken • Ufken
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 ESENS
mail@uiu-esens.de
Tel: 04971/9291-0
Fax: 04971/9291-90
www.uiu-esens.de

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.v.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOMVG) hat der Rat der Gemeinde Langeoog diesen Bebauungsplan "Friesengut Langeoog", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langeoog den 07. Aug. 2013

BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friesengut Langeoog" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Langeoog, den 07. Aug. 2013
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.06.2013 bis 14.06.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langeoog, den 07. Aug. 2013
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... den .....
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeoog, den 07. Aug. 2013
Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß §10 BauGB am 31.07.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und durch Aushang am Rathaus unter Hinweis im Anzeigenteil der Tageszeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2013 rechtsverbindlich geworden

Langeoog, den 07. Aug. 2013
Bürgermeister

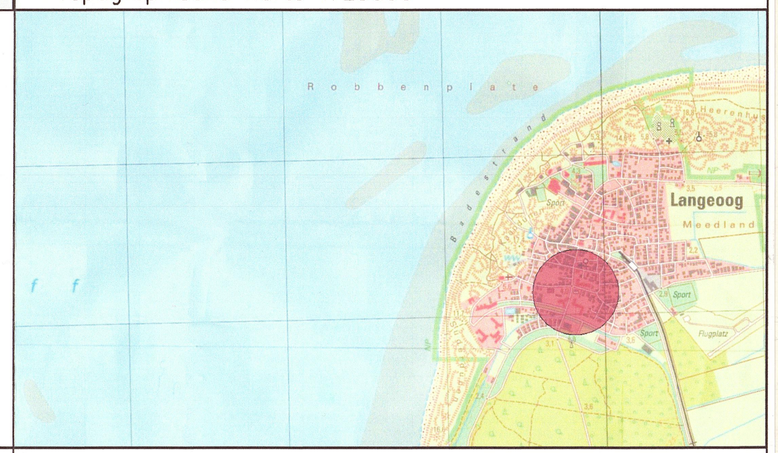
6. Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Langeoog, den 04.11.2014
Bürgermeister

7. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Langeoog, den 04.11.2014
Bürgermeister

Topographische Karte 1:25000



VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde: **Langeoog**

X	NEUAUFSTELLUNG		ERGÄNZUNG
	ÄNDERUNG		VEREINF. ÄND.

BEZEICHNUNG:
"Friesengut Langeoog"