



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO I Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5
0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o
o

offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— — — — —

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

— — — — —

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

— — — — —

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

— — — — —

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

II. Planzeichen ohne Normcharakter

— — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

Teil A: Satzung

1 Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

1.1 Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener, das Wohnen 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-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe,
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage baulicher Anlagen

Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB) wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdschoss-Fertigfußboden) darf i. M. höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbauten Grundstücksfläche liegen.

Traufhöhe
 Die Traufhöhe darf das Maß von 3,00 m nicht überschreiten.

Firsthöhe
 Die Firsthöhe darf das Maß von 8,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schmittlinien von Außenhaut und Dach (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

3. Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen 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.

4. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2

4.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- 100% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m,
- 50% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m,
- 0% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der rückwärtig liegenden (neu zu bildenden) Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

6. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das zerstörte neu errichtet werden. Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils müssen den Nutzungen des vernichteten Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen.

Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Falls ein Durchführungsvertrag nicht abgeschlossen wird, verbleibt es bei den Festsetzungen des B-Plans B „Heerenhus“. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht anzuwenden, wenn im Durchführungsvertrag eine abweichende Regelung vereinbart wird.

Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans B „Heerenhus“ auf den Flurstücken 8/9, 9 und 28/15 außer Kraft.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Hauchschälensammeln, Schälchen 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 29, Email: oal@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.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.
- Für den Planbereich gilt die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Anbringung von Werbeanlagen für den Mittleren Bereich“ in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) von 09.02.1996.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DER BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLAN "GULFFHOF" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerk

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.02.2010 DIE AUFSTELLUNG DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERGEBTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 18.02.2010 BIS 17.02.2010 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 GEMARKUNG: LANGEOOG MAßSTAB: 1:1.000

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.02.2010 DIE AUFSTELLUNG DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 7 ABS. 1 BAUGB AM 28.01.2009 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG

BEHÖRDE FÜR GEOMATIK, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
 KATASTERAMT WITTMUND
 WITTMUND, DEN 22.06.10

[Signature]
 UNTERSCHRIFT

3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.02.2010 DAS SATZUNG § 10 BAUGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.02.2010 DEN ENTWURF DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERGEBTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 18.02.2010 BIS 17.02.2010 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.02.2010 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERGEBTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 18.02.2010 BIS 17.02.2010 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.02.2010 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 7 ABS. 1 BAUGB AM 28.01.2009 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLAN "GULFFHOF" NACH PRÜFUNG DER BEZUGENEN ÜBERANREGUNGEN IN SEINER SITZUNG AM 15.02.2010 ALS SATZUNG § 10 BAUGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES VORHAEBENZUGENEN BEBAUUNGSPLANES "GULFFHOF" DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 1. MÄRZ 2011 FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND DURCH AUSGANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

9. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

LANGEOOG, DEN 22.07.2010

[Signature]
 BÜRGERMEISTER

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS
 NEUENBURG, DEN 21.07.2010 SATZUNG

