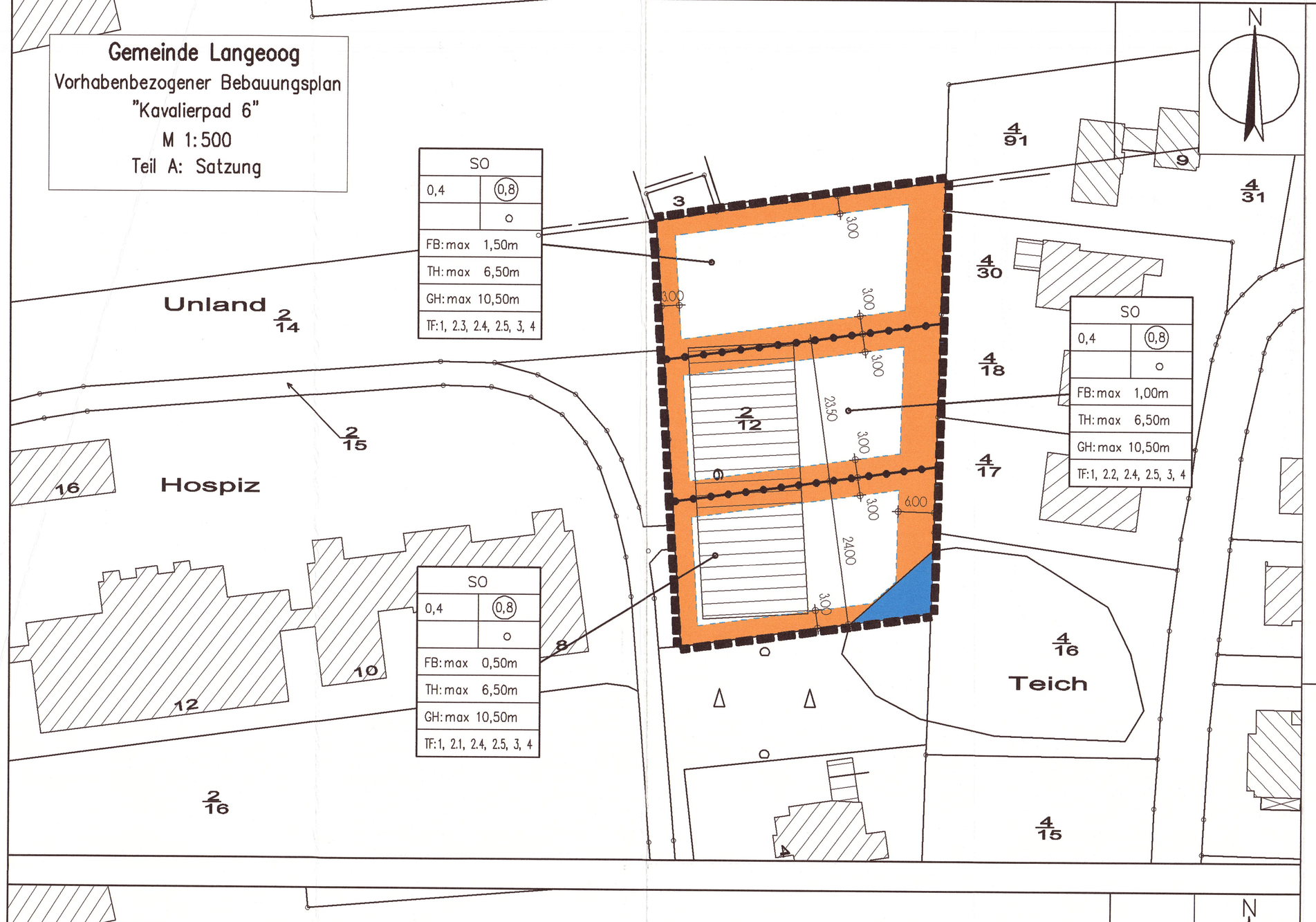
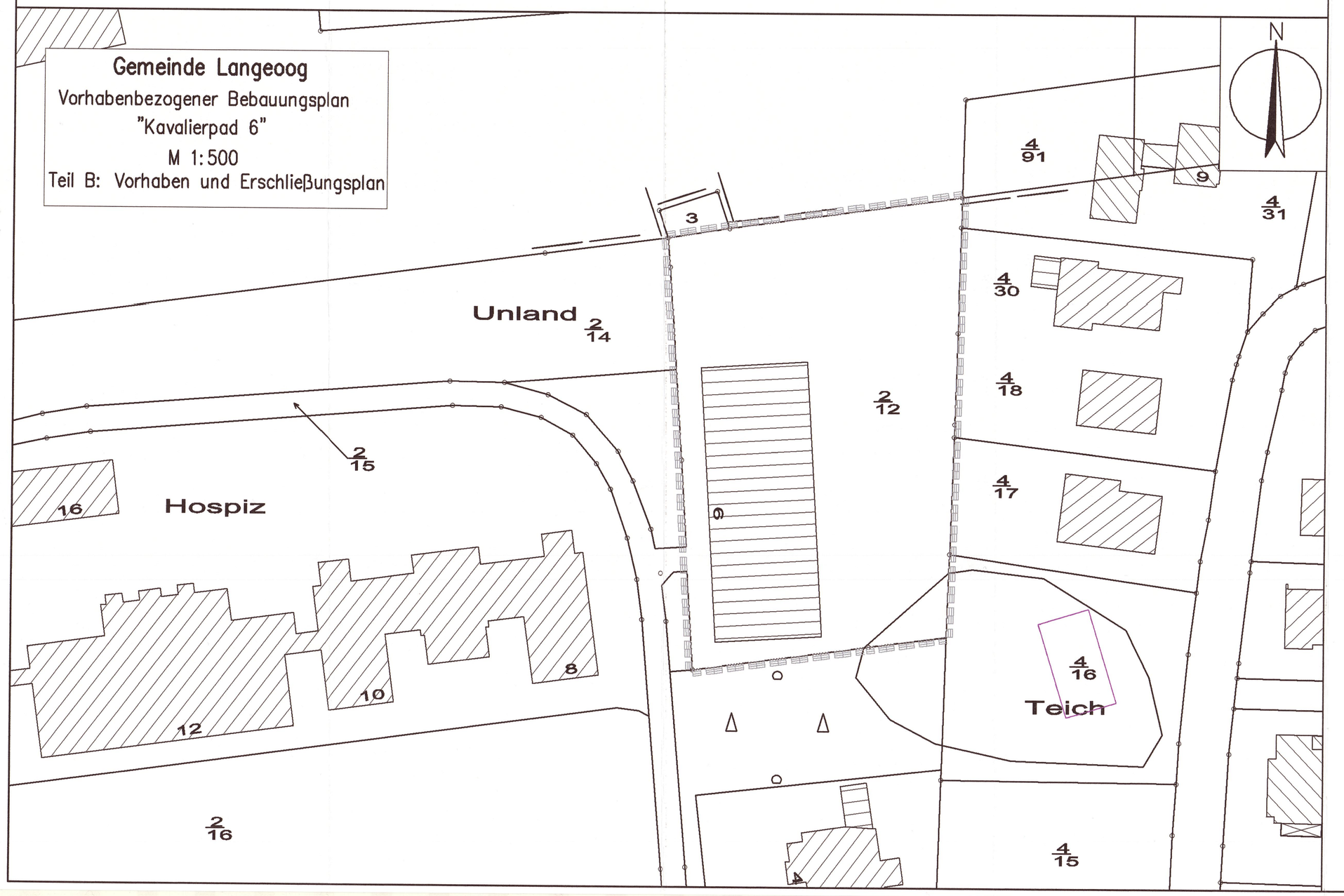
Gemeinde Langeoog
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kavalierpad 6"
M 1:500
Teil A: Satzung



Gemeinde Langeoog
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kavalierpad 6"
M 1:500
Teil B: Vorhaben und Erschließungsplan



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO I — Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

Maß der baulichen Nutzung

O.4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

FB: max 0,9m — Maximale Höhenlage des ersten Vollgeschosses (OKFF über OK Erschließungsstraße)

TH: max 6,50m — Maximal zulässige Traufhöhe

GH: max 10,50m — Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenzen

Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

Wasserflächen

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Vorhaben– und Erschließungsplanes

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr.1

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

Teil A: Satzung

1. Sondergebiet I 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, das Wohnen nicht störender gewerblicher Nutzung.

   Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:
   – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   – Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
   – Wohnungen für Aufsichts–, Bereitschafts– und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
   – Ferienwohnungen

2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauGB wird wie folgt festgesetzt:
Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss–Fertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksanbindung liegen.

2.2. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauGB wird wie folgt festgesetzt:
Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss–Fertigfußboden) darf höchstens 1,00m über der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksanbindung liegen.

2.3. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauGB wird wie folgt festgesetzt:
Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss–Fertigfußboden) darf höchstens 1,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksanbindung liegen.

2.4. Traufhöhe
Mit Ausnahme von Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe darf das Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

2.5. Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe darf das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke mindestens 800 m² betragen muss.

4. Gebäude als Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks über 800 m² sind zwei selbständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

5. 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 Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

6. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht–Vollgeschossen gemäß § 20 Abs.3 Satz 2
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) 100% die Grundfläche von Räumen und Raumabteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00m.

   b) 50% die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 bis 2,00m,

   c) 0% die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer Lichten Höhe von weniger als 1,00m.

Teil B: Vorhaben– und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 Bau GB wird für den Bereich des Vorhaben– und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B–Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche ist, im Bereich des Vorhaben– und Erschließungsplanes nicht anzuwenden, wenn im Durchführungsvertrag eine abweichende Regelung vereinbart wird.

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 B "Herrenhus" auf dem Flurstück 2/12 des Flur 6, außer Kraft.
3. **Oberflächenentwässerung**
   Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß §1.3 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.

Ortliche 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.

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich sowohl des Teiles A als auch des Teiles B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kavalierpad 6". 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

Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:25000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs– und Katasterverwaltung.

© 2012 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 19.01.2012....) 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.

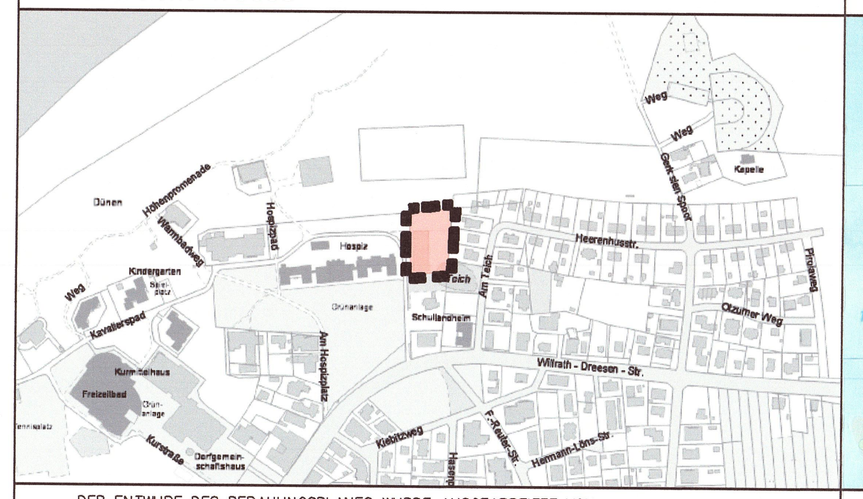
Wittmund, den 24.05.2012
Katasteramt Wittmund
(Unterschrift)

Planunterlage

Gemarkung:	Langeoog
Flur:	6
Datum des Feldvergleichs:	
Aktenzeichen:	

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – Katasteramt Wittmund –

Übersicht 1:5000



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM 31.05.2012

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 "Kavalierpad 6", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langeoog, den 30.05.2012
Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kavalierpad 6" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Langeoog, den 30.05.2012
Der Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 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 03.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.02.2012 bis 13.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langeoog, den 30.05.2012
Der 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 19.04.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeoog, den 30.05.2012
Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß §10 BauGB am 29.06.12 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und durch Aushang am Rathaus unter Hinweis im Anzeigenteil der Tageszeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.12 rechtsverbindlich geworden

Langeoog, den 02.07.2012
Bürgermeister

6. Verletzung von Verfahrens– und Formschriften

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

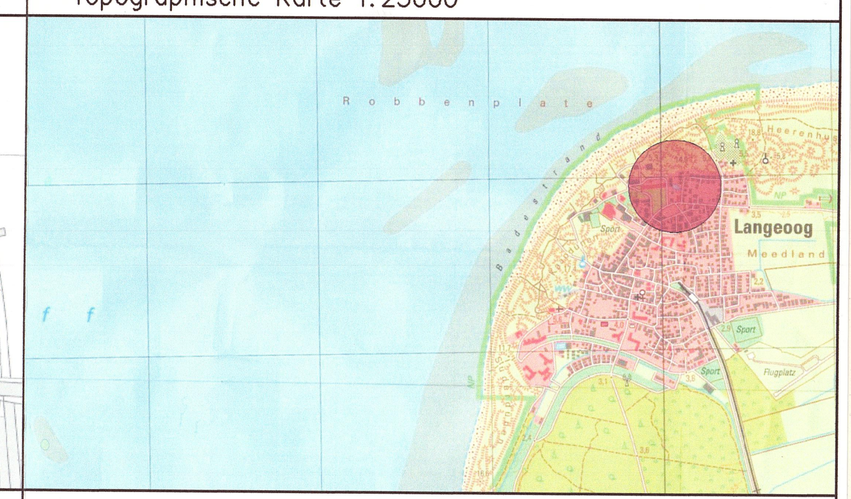
Langeoog, den 11.07.2013
Bürgermeister

7. Mängel der Abwägung

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

Langeoog, den 11.07.2013
Bürgermeister

Topographische Karte 1:25000



VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde:
Langeoog

	NEUAUFSTELLUNG		ERGÄNZUNG
	ÄNDERUNG		VEREINF. ÄND.

ORTSTEIL:
Langeoog West

BEZEICHNUNG:
"Kavalierpad 6"