

**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**I. Festsetzungen des Planes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 SO I Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (1,3) Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GH: max. 12,50m maximal zulässige Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
 o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

**5. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

**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
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts-, Betriebs- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen und
- Schank- und Speisewirtschaften

**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 (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf i. M. höchstens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Firsthöhe  
 Die Firsthöhe darf das Maß von 17,10 m ü. NN nicht überschreiten (ca. 11,90 m ü. Bezugspunkt).

Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe  
 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eines Baugrundstücks mit einer Größe bis zu 800 qm 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**

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

- 100% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m,
- 50% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 bis 2,00 m,
- 0% die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

**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 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 D „Ortsmitte“ und der später erfolgten Änderungen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosfläche 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 tritt der überdeckte Bereich des Bebauungsplans D „Ortsmitte“ auf dem Flurstück 84/5 außer Kraft.
- 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 29, Email: ola@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 unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bodenarbeiten 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 und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Inneren Bereich“ in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 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.

**Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich sowohl des Teils A als auch des Teils B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mittelstraße 10“. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

Von der Gestaltungsatzung für den „Inneren Bereich“ (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Inneren Bereich“ in der Gemeinde Langeoog - Örtliche Bauvorschrift) vom 18.12.1993 ist der § 6 Abs. 1 Satz 1 nicht anzuwenden. Stattdessen gilt folgende örtliche Bauvorschrift:

Als Dachformen sind gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 50° und gleichgeneigte Mansarddächer mit Dachneigungen von 35° - 50° und für den steileren Dachteil von 60° - 80° zulässig. Doppelte Firste bzw. versetzte Satteldächer sind zulässig, wenn diese bzw. ihre verbindende Flachdächer vom öffentlichen Straßenraum aus im Sinne des § 1 Gestaltungsatzung nicht eingesehen werden können.

**Präambel**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „MITTELSTRASSE 10“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNERKLÄRUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN 02.11.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.07.2009 DEN ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.07.2009 ÖRTLICH BEKANNTMACHTET. DIE ÖFFENTLICH BEKANNTMACHTUNG DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.03.09 BIS 11.09.2009 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEOOG, DEN 02.11.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

**Verfahrensvermerke**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.07.2009 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „MITTELSTRASSE 10“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 31.07.2009 ÖRTLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

LANGEOOG, DEN 16.07.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 GEMARKUNG: LANGEOOG MASSTAB: 1:1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortrepräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenstellung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVerMG, vom 12. Dezember 2002, Nds. OVB. 2003, S. 5). Hierzu gehört die Veröffentlichung von Bauplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 3 Satz 2 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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. 02.07.2009

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDESENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN  
 KATASTERAMT WITTMUND  
 WITTMUND, DEN 27.07.2009  
  
 UNTERSCHRIFT

**3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG**

INGENIEUR-ARCHITECTEN-STADTPLANER  
 LANGEOOG, DEN 22.12.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

**8. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „MITTELSTRASSE 10“ DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 13 ABS. 3 BAUGB AM 22.12.2009 IN KRAFT GETRETEN. DURCH AUSNAHM AN RAUHAUS UNTER HINWIS AUF ANGEHEILIGER FORTSETZUNG BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 22.12.2009 RECHTVERBÜNDLICH GEWORDEN.

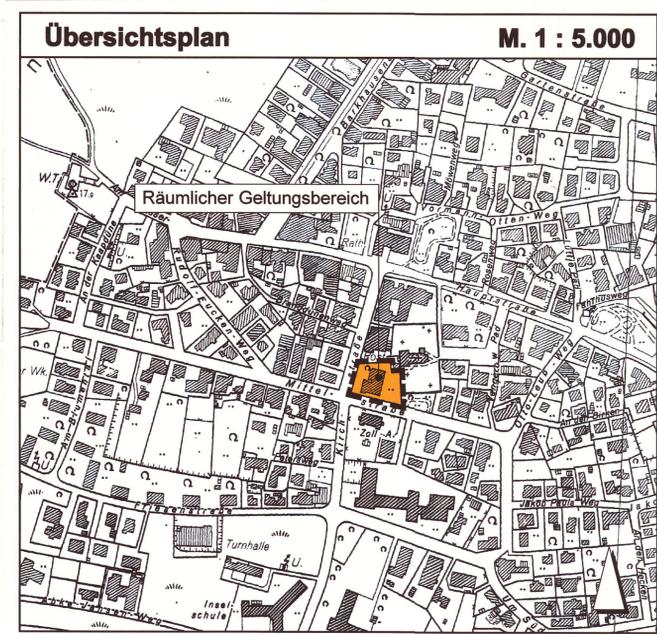
LANGEOOG, DEN 22.12.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

**9. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

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

LANGEOOG, DEN 22.12.2009  
  
 BÜRGERMEISTER

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
 TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG  
 NEUBURG, DEN 28.10.2009 SATZUNG



**Gemeinde Langeoog**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Mittelstraße 10"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)**  
**M. 1 : 500**