INSELGEMEINDE LANGEOOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 22.06.2021

Zur Sitzung des BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: **VO21-162**

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog
4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a BauGB

Berichterstatter: Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes

Anlagen: Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/ Süderdünenring" mit Begründung

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2021 durch Aushang im Bekanntmachungskasten am Rathaus öffentlich bekannt gemacht.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes G wird das Ziel einer zeitgemäßen Bebaubarkeit eines zur Nachnutzung anstehenden Grundstückes angestrebt.

Das Grundstück in der Mittelstraße 27 ist mit einem älteren Gebäude, welches 17 kleine Ferienwohnungen umfasst, bebaut. Das Bestandsgebäude wurde 1971/1972 vor Aufstellung des wirksamen Bebauungsplanes erbaut.

Es ist geplant das Gebäude abzureißen und durch die Neubebauung mittels Wohnhaus zur Eigennutzung des Eigentümers mit zusätzlich 2 kleinen Ferienwohnungen, sowie einem weiteren Gebäude mit 6 Ferienwohnungen zu ersetzen.

Dies ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubare Bereiche nicht zeitgemäß zu realisieren. Der Bauteppich ist exakt auf den speziellen Grundriss des vorhandenen Gebäudes zugeschnitten. Dieser Bauteppich ist für eine sinnvolle Neubebauung aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- Das jetzige Gebäude hat zur Mittelstraße einen Grenzabstand von nur ca. 1,20 m und tritt damit ca. 1,80 m weit aus der Baulinie der Nachbarschaft hervor. Die nachbarschaftliche Bebauung hat einen Grenzabstand von ca. 3,00 m zur Mittelstraße

- Das jetzige Gebäude hat an der östlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,94 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.

- Das jetzige Gebäude hat an der westlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,28 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.

- Darüber hinaus überschreiten die Traufhöhen des Bestandsgebäudes mit ca. 5,60 m deutlich die gemäß Bebauungsplan zulässigen Traufhöhen von 3,50 m.

Um mit der Neubebauung eine geeignete und optisch ansprechende Einfügung in die nachbarschaftliche Bebauung zu ermöglichen, ist als weiterer Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung gemäß des Planentwurfes des Ing.-büro Thalen und die Begründung zu beschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen vor, da

- die Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist
- die Bebauungsplanänderung kein Verfahren begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- und kein Natura 2000-Gebiet durch den Bebauungsplan beeinträchtigt ist.

Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Deshalb kann auch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
er Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

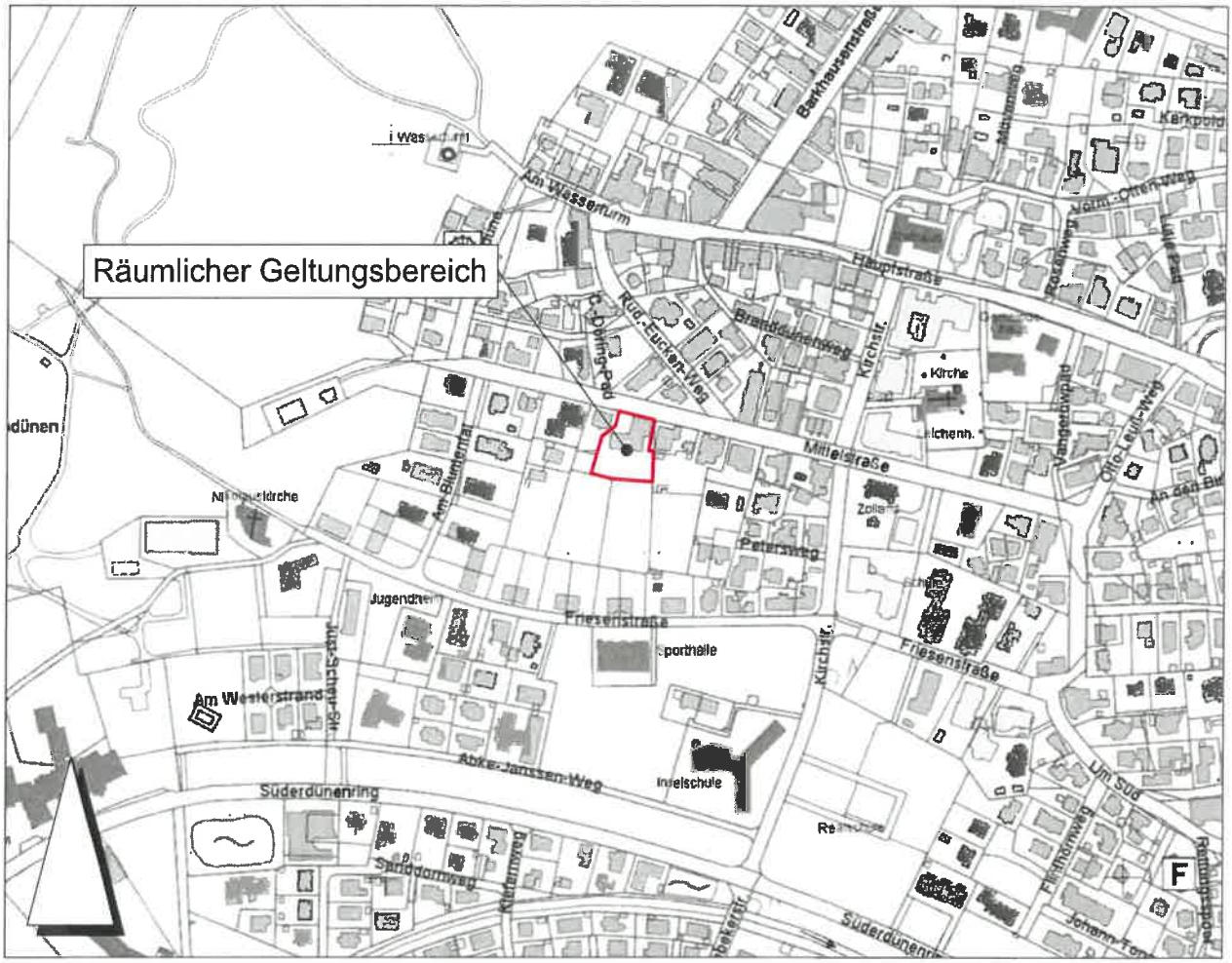
dem Planentwurf und der Begründung zuzustimmen und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch durchzuführen.

In Vertretung:

Ralf Heimes

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG

LANGEOOG
Die Insel fürs Leben

PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN G "FRIESENSTRAßE/SÜDERDÜNENRING"

1:1.000

4. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11918	Bottenbruch	Bottenbruch		594 x 780	

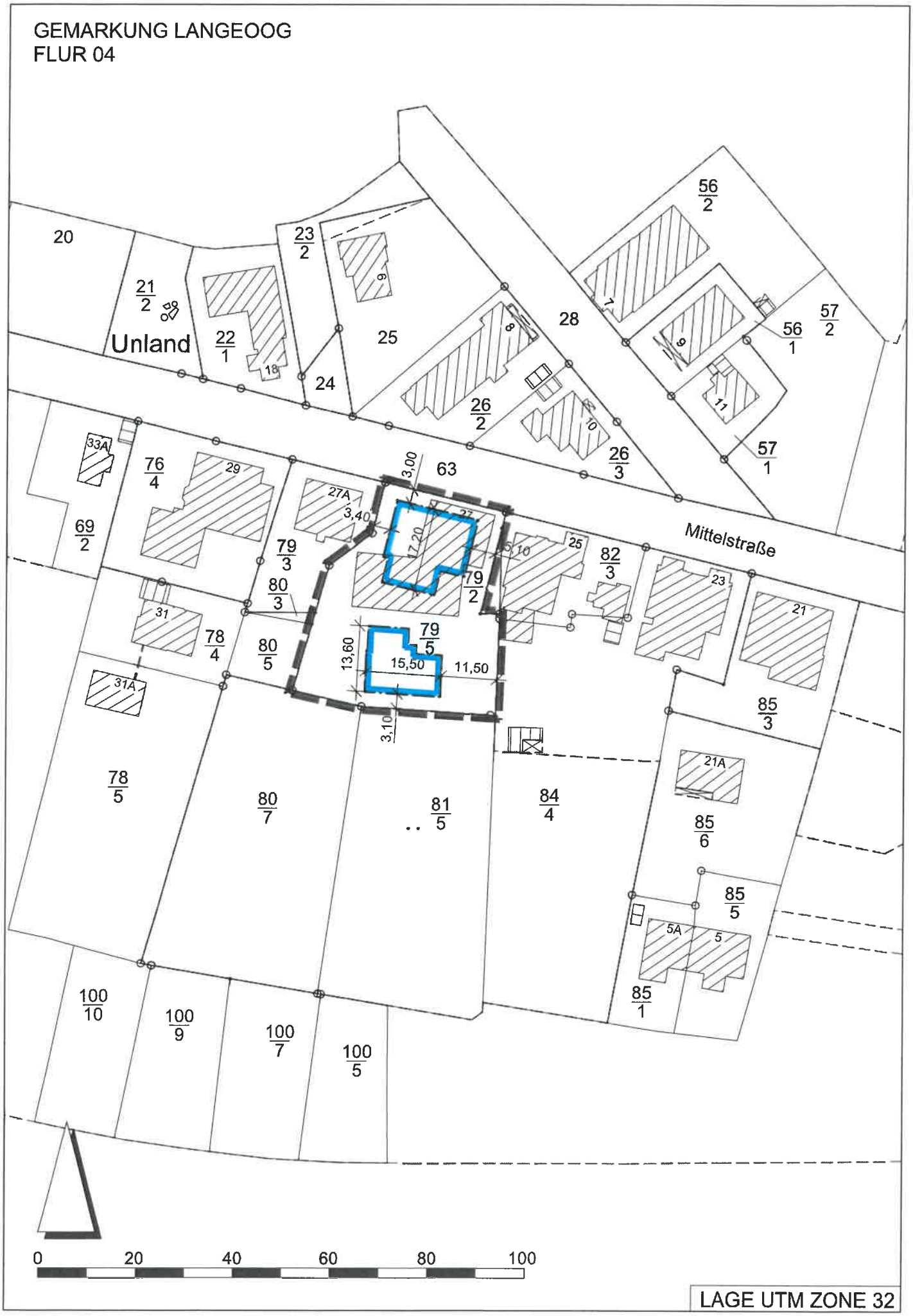
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2021_06_14_11918_BP_G 4Ae_E.vwx	14.06.2021	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES G "FRIESENSTRAßE/SÜDERDÜNENRING"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

1. Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt nur Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung. Der Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung gelten weiter fort.

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzten, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

5. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

6. Verwendung überschüssigen Bodens

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

8. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

10. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten

.11. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Für den Planbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988.

12. Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 15.05.2019.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet Zone III
Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

Thalen Consult

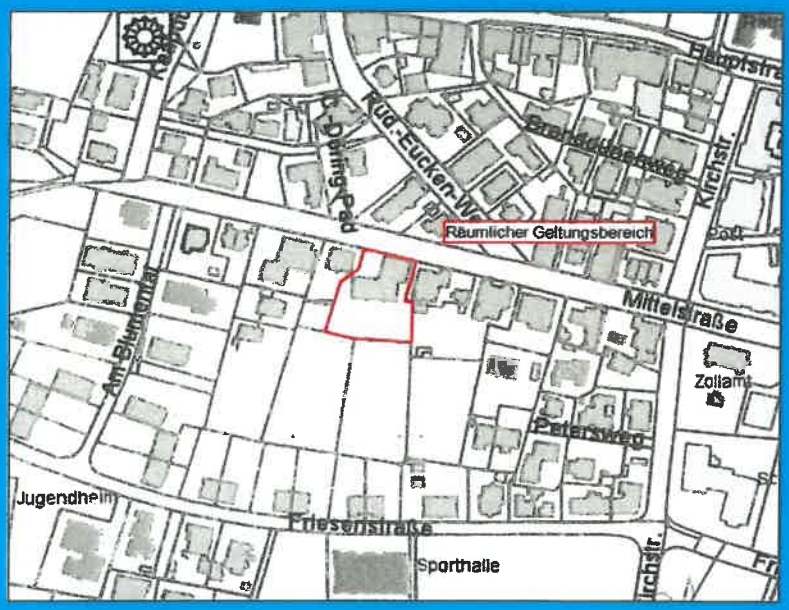
Thalen *Consult* GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN G „FRIESENSTRAßE / SÜDERDÜNENRING" 4. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 11918 I 14.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planaufstellung 4

1.1. Planungsziele 4

1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB 4

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5

1.4. Rechtsgrundlage 6

2. Inhalt der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes 6

2.1. Änderungen 6

2.2. Unveränderte Festsetzungen 7

3. Hinweise 10

3.1. Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen 10

3.2. Baunutzungsverordnung 10

3.3. Bodenfunde / Denkmalschutz 10

3.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten 11

3.5. Bodenschutz 11

3.6. Verwendung überschüssigen Bodens 11

3.7. Kampfmittel 11

3.8. Abfallentsorgung 11

3.9. Tatsächliche Lage der Leitungen 12

3.10. Artenschutz 12

3.11. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion 12

3.12. Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen 12

4. Nachrichtliche Übernahme 12

5. Verfahrensvermerke 12

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Die hier vorliegende 4. Änderung für den Bebauungsplan (B-Plan) G verfolgt das Ziel die zeitgemäße Bebaubarkeit eines zur Nachnutzung anstehenden Grundstück zu sichern.

Das Grundstück in der Mittelstraße 27, Gemarkung Langeoog, Flur 4, Flurstück 79/5 ist mit einem älteren Gebäude, welches 17 kleine Ferienwohnungen umfasst, bebaut. Das Bestandsgebäude wurde 1971 / 1972 vor Aufstellung des wirksamen Bebauungsplans erbaut. Die zulässigen Baugrenzen gemäß Bebauungsplan G wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Außenabmessungen des Bestandsgebäudes festgelegt.

Es ist geplant das Gebäude abzureißen und durch die Neubebauung mittels Wohnhaus zur Eigennutzung des Eigentümers mit zusätzlich 2 kleinen Ferienwohnungen, sowie einem weiterem Gebäude mit 6 Ferienwohnungen zu ersetzen.

Dies ist innerhalb der im B-Plan festgesetzten bebaubaren Bereiche (ein Bauteppich mit Baugrenzen) nicht zeitgemäß zu realisieren. Der Bauteppich des Bebauungsplans ist exakt auf den speziellen Grundriss des vorhandenen Gebäudes zugeschnitten. Dieser Bauteppich ist für eine sinnvolle Neubebauung aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- Das jetzige Gebäude hat zur Mittelstraße einen Grenzabstand von nur ca. 1,20 m und tritt damit ca. 1,80 m weit aus der Baulinie der Nachbarschaft hervor. Die nachbarschaftliche Bebauung hat einen Grenzabstand von ca. 3,00 m zur Mittelstraße.
- Das jetzige Gebäude hat an der östlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,94 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.
- Das jetzige Gebäude hat an der westlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,28 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.
- Darüber hinaus überschreiten die Traufhöhen des Bestandsgebäudes mit ca. 5,60m deutlich die gemäß Bebauungsplan zulässigen Traufhöhen von 3,50m.

Um mit der Neubebauung eine geeignetere und optisch ansprechende Einfügung in die nachbarschaftliche Bebauung zu ermöglichen, befürwortet der Rat der Gemeinde Langeoog daher die 4. Änderung des Bebauungsplanes G.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 A BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde

am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderungen des B-Planes hinsichtlich Inhalt und Umfang

ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB für eine Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- anderseits geprüft werden,
  - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
  - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das Verfahren nach § 13 a BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung werden kann,

angewendet. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Langeoog und umfasst das Flurstück 79/5 in der Flur 4, Gemarkung Langeoog. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.505 m².

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1.505 m² und befindet sich in der Gemarkung Langeoog, Flur 4. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 79/5 und wird in der Flur 10

- im Norden durch das Flurstück 63 (Straße),

- im Osten durch die Flurstücke 82/3, 79/2 und 84/4 (bebaute Fläche),
- im Süden durch die Flurstücke 81/5 und 81/7 (unbebaute Fläche) und
- im Westen durch das Flurstück 80/5, 80/3 und 79/3 (bebaute Fläche)

begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung abgebildet und in der Planzeichnung eindeutig festgelegt.

1.4. Rechtsgrundlage

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),

b) Baugesetzbuch (BauGB),

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),

i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und

j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Durch die Änderung sind weder Belange von Raumordnung und Landesplanung betroffen, noch stehen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes dieser entgegen.

2. Inhalt der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Änderungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei nur die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Anstatt des dem ursprünglichen Bestand angelehnten einem Baufenster werden zwei Baufenster festgesetzt, die eine zeitgemäße Nachnutzung des Grundstückes ermöglichen.

2.2. Unveränderte Festsetzungen

Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Sachverhalte und Ausführungen der Begründung bleiben gegenüber dem Bebauungsplan G mit seiner 1. bis 3. Änderung unverändert. Diese werden auf der Planzeichnung der Übersicht halber nicht noch einmal gesondert aufgeführt. Dabei gelten folgende Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung weiterhin unverändert:

Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (SO I) mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,55, einer zulässigen II-Geschossigkeit, der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.[1]

Textliche Festsetzungen[2]

1. Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für 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-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

2. Sondergebiet für Familienerholung

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

---

[1] Zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße / Süderdünenring", rechtskräftig 15.03.1989
[2] Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes G „Friesenstraße / Süderdünenring", rechtskräftig 15.03.1989

3. Sondergebiet Hotel

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² betragen muss. Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 500 m² waren genießen Bestandsschutz.

5. Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen können ausnahmsweise bis zu 0,3 betragen, wenn die festgesetzten Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Die maximale Grundfläche der Gebäude wird in derartigen Fällen auf 125 m² begrenzt.

6. Baugrenzen

Einzelne Gebäudeteile können nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m2 darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

7. Abweichende Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

8. Höhe der baulichen Anlagen/ Höhenlage baulicher Anlagen[3]

8. 1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i .V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage des 1. Vollgeschosses wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkannte des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0 ,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

[3] Textliche Festsetzung Nr. 8 geändert durch Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes G "Friesenstraße / Süderdünenring", Satzungsbeschluss 15.07.1992

8.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 3, 50 m nicht überschreiten.

8. 4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

8.6 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

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

8.7 Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in 8. 1 bis 8. 5 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten, ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt . Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt

9. Gebäude als Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

9.1 Gebäude als Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

9.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundstücksfläche von 25 m² zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m2 zulässig.

Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen 2 selbstständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

9.3 Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 cm zulässig. Bei den übrigen Gebäuden sind je Hauptgebäude 2 selbstständige Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

10. Naturbelassene Grünanlagen

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

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

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

12. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen[4]

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche folgendermaßen mitzurechnen sind:

a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m

b) zu 50 %- die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1m bis 2 m

c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

3. Hinweise

Auf der Planzeichnung erfolgt keine Übernahme der weiterhin rechtkräftigen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplan. Jedoch werden folgende Hinweise aufgeführt, die die aktuelle Rechts- und Sachlage berücksichtigen und sich im rechtskräftigen Plan größtenteils noch nicht befinden.

3.1. Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt nur Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung. Der Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung gelten weiter fort.

3.2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

3.3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche

[4] Textliche Festsetzung Nr. 12 als Ergänzung gem. Satzung zur Änderung der Bebauungspläne 8, C, E, F, G, H und I, rechtskräftig 30.12.2010

Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzten, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

3.5. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

3.6. Verwendung überschüssigen Bodens

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.7. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

3.8. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung

endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

3.9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

3.10. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

3.11. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Für den Planbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988.

3.12. Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 15.05.2019.

4. Nachrichtliche Übernahme

Wie im rechtkräftigem B-Plan G erfolgt eine nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet Zone III

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

5. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans G „Friesenstraße / Süderdünenring" beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat am ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13 a u. 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans G „Friesenstraße / Süderdünenring" beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 14.06.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Langeoog\11918_BP_G_4_Änd\05_B-Plan\02_Entwurf\Begruendung\2021_06_14_11918_BP_G_Änd_Begr_E.docx