BEBAUUNGSPLAN "MELKHÖRN"

M. 1 : 1.000

GEMARKUNG LANGEOOG
FLUR 13, 14



Koordinaten im UTM Zone 32 Koordinatensystem

Punktnr.	Rechtswert	Hochwert
1	403384,742	5956789,692
2	403424,853	5956800,715
3	403483,458	5956786,183
4	403503,057	5956843,603
5	403539,834	5956849,871
6	403544,861	5956855,324
7	403575,240	5956846,315
8	403547,320	5956790,844
9	403590,446	5956779,291
10	403591,940	5956794,433
11	403619,936	5956802,420
12	403622,241	5956817,087
13	403708,159	5956825,968
14	403741,493	5956806,041
15	403735,930	5956768,100
16	403745,295	5956767,048
17	403402,089	5956748,752
18	403396,594	5956758,740
19	403379,755	5956775,149

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

GR: 6.000 m² — zulässige Grundfläche als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Baugrenze

Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

- Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Nachrichtliche Übernahmen

SD — Schutzdüne

gesetzlich geschützte Biotope

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 20 BauGB; § 19 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen
Außerhalb der Baugrenze können nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden, die keine Gebäude sind.

1.2 Zulässige Grundfläche
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt. Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, um maximal 4.000 m² überschritten werden. Die Nicht-Anrechnung von Grundflächen, die in dauerhaft wasser- und gasdurchlässiger Weise befestigt sind, kann zugelassen werden.

1.3 Nutzungen im Bereich der Schutzdüne
Innerhalb der Grenzen der Schutzdüne sind nur Nutzungen zulässig, für die eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Benutzung einer Schutzdüne nach § 14 in Verbindung mit § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) vorliegt (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

1.4 Grundwasserschutz
Anlagen und Einrichtungen die Abwasseranfall verursachen sind nur zulässig, wenn dem häuslichen Abwasser entsprechendes oder ähnliches Schmutzwasser anfällt. Anlagen und Einrichtungen
- zum Lagern, Abfüllen oder Behandeln von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- zur Lagerung von auslaugbaren und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden und
- mit erhöhtem Abwasseranfall

sind nicht zulässig.

2. Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Allgemeine Regelungen
Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bäume und Sträucher im gesamten Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen in der Mindest-Pflanzqualität Heister 100-125 cm bzw. Sträucher 60-80 cm zu ersetzen.

2.2 Ausnahmen
Im Zuge der Ausführung von Baumaßnahmen dürfen insgesamt maximal 50 m² beseitigt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebietes Langeoog. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Langeoog, der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungsträger Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) eingesehen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind folgende Auflagen zu beachten:
- Schmutzwasserleitungen sind gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften auszuführen. Hierbei ist insbesondere auf die Dichtigkeit von Anschlüssen und Verbindungen zu achten.
- Als Energieträger für Heizungen, Warmwasserbereitung, Kochen u.a. sind nur Erdgas oder Elektrizität zulässig (Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bleibt hiervon unberührt). Insbesondere der Umschlag und die Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.
- Alle Grundstücksnutzer sind von der Gemeinde darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass weitere Auflagen erforderlich sind, werden diese gemäß den einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts ergänzt (Auflagenvorbehalt).

2. Schutzdüne
Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer gewidmeten Schutzdüne gemäß Verordnung über die Widmung von Schutzdünen auf der Insel Langeoog (Nds. MBl. Nr. 16/2005, S. 311).
Gemäß § 20 a i. V. m. §§ 14 u. 15 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) ist jede Benutzung der Schutzdüne (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Das gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen, die im Zuge einer Schutzdüne liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde den Antragsteller von dem Verbot durch eine Ausnahmegenehmigung befreit hat. Bauwerke innerhalb der Grenzen der Schutzdüne, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, dürfen nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Das Gleiche gilt für Wasser-, Gas-, Öl- und elektrische Leitungen innerhalb der Grenzen der Schutzdüne. Für weitere Nutzungen (z. B. für das Befahren von Straßen im Bereich der gewidmeten Schutzdüne oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen) sind entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig.

3. Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen gilt der Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Beeinträchtigung oder Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope ist verboten. Vor der Durchführung von Eingriffen jeglicher Art - auch nur temporäre (z. B. während der Ausführung von Baumaßnahmenzeiten) - sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Niedersächsischen 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
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 Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. 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 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. 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 Langeoog zu benachrichtigen.

6. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

7. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

8. Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

9. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 45 Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES V. 08.08.2020 (BGBL. I S. 1728) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl S. 70) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN "MELKHÖRN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MELKHÖRN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1 000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

© 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 18.03.2025).

WITTMUND, DEN_____

KATASTERAMT WITTMUND

_____ (SIEGEL)
(UNTERSCHRIFT)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DARÜBER, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS „MELKHÖRN" UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN "MELKHÖRN" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN "MELKHÖRN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

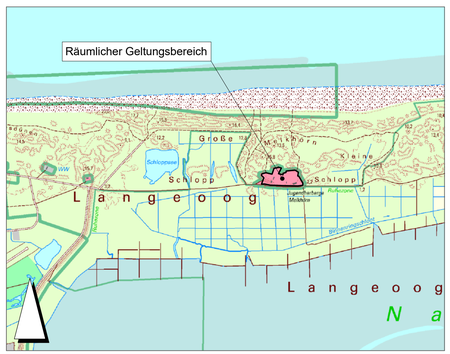
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 25.000



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG

PLANINHALT — MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN "MELKHÖRN" — 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12528	Block	Block		594 x 970	Regelverfahren

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2026_09_03_12528_BP_V.vwx	03.09.2026	Vorentwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 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