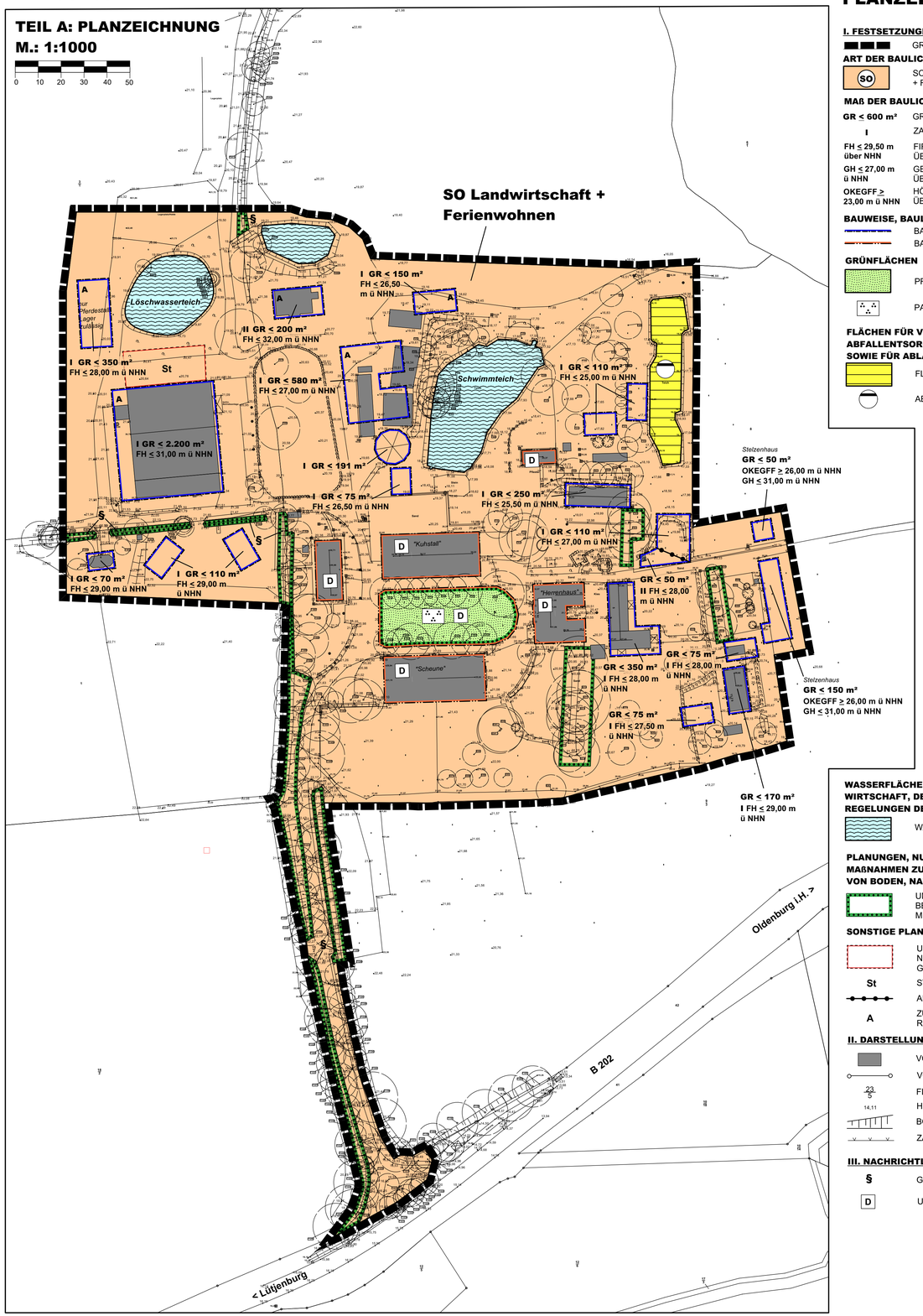
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE - LANDWIRTSCHAFT + FERIENWOHNEN -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GR < 600 m²	GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH ≤ 29,50 m über NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
GH ≤ 27,00 m ü NHN	GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
OKEGFF ≥ 23,00 m ü NHN	HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
GRÜNFLÄCHEN		
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
A	ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN ZUR NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
23/5	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
14,11	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
	ZAUN, VORHANDEN	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
§	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
D	UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE	§ 9 Abs. 6 BauGB § 8 DSchG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - LANDWIRTSCHAFT UND FERIENWOHNEN - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten und dem sonstigen Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe
2. eine Wohnung für Betreiber oder Bereitschaftspersonen
3. 32 Ferienwohneinheiten (Ferienwohnungen und Ferienhäuser)
4. zwölf sonstige Wohnungen
5. eine Reithalle, Reitställe, Reitplätze,
6. Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung
7. Sport- und Freizeitangebote
8. Schank- und Speisewirtschaft
9. Wellnesseinrichtungen (Sauna)
10. Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 130 m² (Boutique, Hofladen)
11. Stellplätze

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet - Landwirtschaft und Ferienwohnen - dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 135% überschritten werden.

(2) Die zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet - Landwirtschaft und Ferienwohnen - dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10% überschritten werden.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO-Gebiet - Landwirtschaft und Ferienwohnen - beträgt 50.000 m².

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION
(§ 22 BauGB)
Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum sowie die Begründung von Bruchteilseigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

7.1 MATERIALIEN DER GEBÄUDE IM SONDERGEBIET

(1) Dächer - zulässig sind:
- anthrazitfarbene oder rote Dachpfannen
- Reetdächer
- Anlagen zur Nutzung regenerativen Energien in den mit einem "A" gekennzeichnten Baufenstern.

(2) Die Außenwände sind in Ziegel und Holz zulässig. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig.

HINWEISE

Denkmalschutz: Die Instandhaltung, die Veränderung, die Vernichtung und die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) DSchG).

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese beim Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangels durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Wangels für das Gebiet des Gutes Friederikenhof, nördlich der Bundesstraße 202 und südlich der Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt-, Bau- und Tourismusausschuss vom 06.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Kind" am 05.09.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 12.09.2019 bis 26.09.2019 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 17.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2021 bis 25.10.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.09.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wangels, den 19.05.2022 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

7. Es wird bescheinigt, dass am 04.05.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 09.05.2022 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wangels, den 19.05.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wangels, den 19.05.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.05.2022 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 21.05.2022 in Kraft getreten.

Wangels, den 22.05.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Wangels übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Oldenburg-Land kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

für das Gebiet des Gutes Friederikenhof, nördlich der Bundesstraße 202 und südlich der Ostsee

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000
Stand: 02. Dezember 2021

