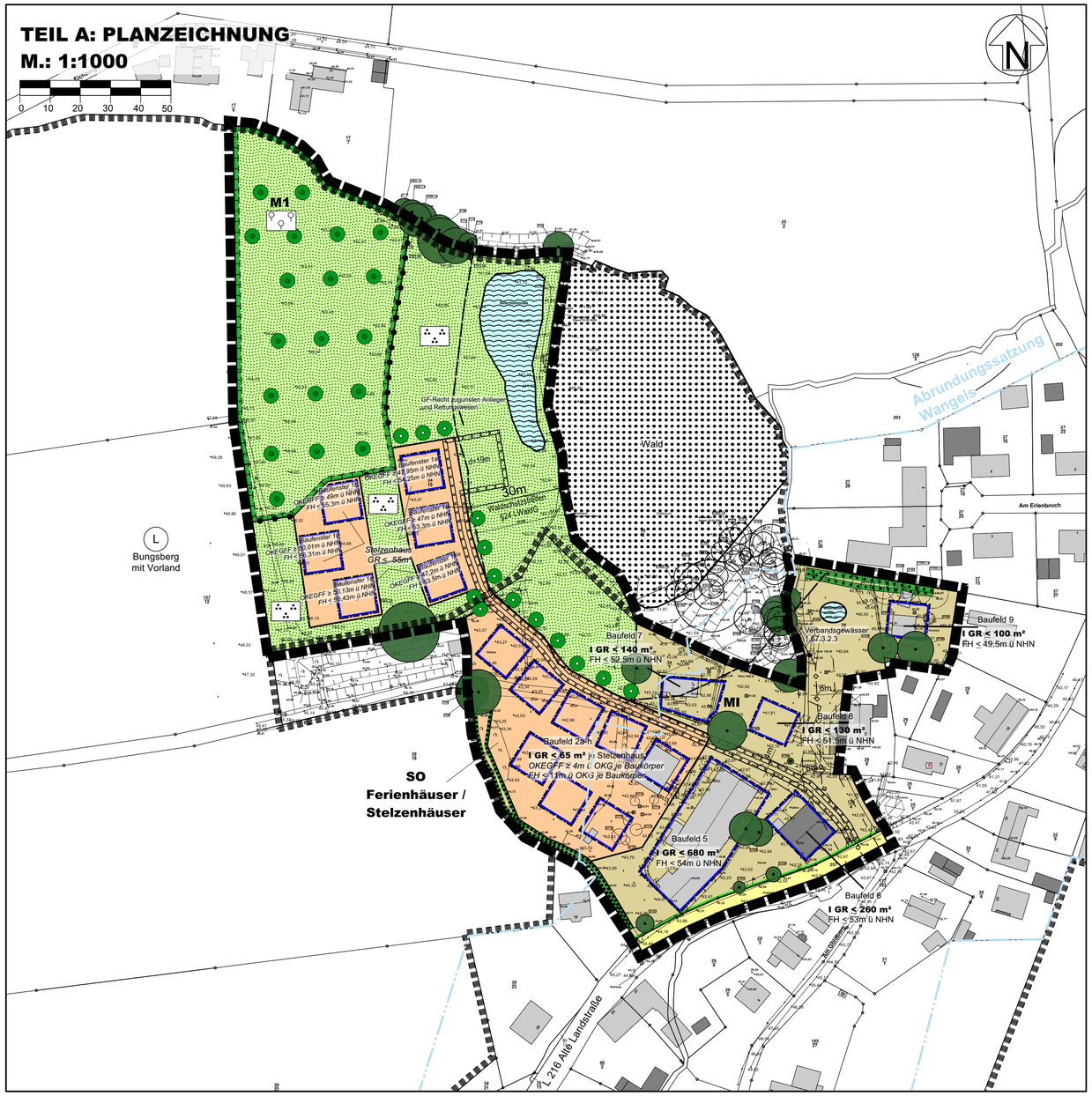
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2021

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

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHÄUSER / STELZENHÄUSER - (§ 10 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung und touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten.

(2) Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt 14 Ferienwohneinheiten (Stelzenhäuser)
a) davon sechs Stelzenhäuser in Baufeld 1a-f mit je einer Ferienwohneinheit. Zugeordnet zu den Stelzenhäusern sind Terrassen die zwischen Geländeoberkante und Mindesterdgeschossfertigfußboden mit einer zusätzlichen Grundfläche von max. 13m² zulässig sind. Notwendige Treppenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mit anzurechnen
b) davon acht Stelzenhäuser in Baufeld 2a-h mit einer Grundfläche von max. 65m² und einer Ferienwohneinheit. Zugeordnet zu den Stelzenhäusern sind Terrassen die zwischen Geländeoberkante und Mindesterdgeschossfertigfußboden mit einer zusätzlichen Grundfläche von max. 13m² zulässig sind. Notwendige Treppenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mit anzurechnen.

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 maximal zulässigen Grundflächen im Mischgebiet dürfen durch die Grundflächen von Außenterrassen und Balkonen innerhalb des Baugrundstücks insgesamt um bis zu 655m² überschritten werden.

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

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

(1) Außenterrassen im Mischgebiet sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

(2) Terrassen und Treppenanlagen sind außerhalb des Baufenster 2a-h gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ebenerdige Terrassen und Nebenanlagen sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) unzulässig gemäß § 14 BauNVO.

5. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Sondergebiet beträgt 2.000 m².

6. 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)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindung für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb des Plangebietes sind die als anzupflanzen festgesetzen Bäume als regionaltypische Laubbäume anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine Obstwiese auf einer extensiven Wiesenfläche anzulegen. Anzupflanzen sind mind. 19 Obstbäume.

7. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION
(§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt folgendes der Genehmigung:

(1) die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,

(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

(3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach " 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(4) bei bestehenden Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tages eines Jahres unbewohnt sind.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 AUSSENWANDFLÄCHEN
Für Stelzenhäuser ist als Fassadenmateriel nur Holz zulässig. Es sind nur Naturfarben, schwarz und anthrazit zulässig.

8.2 DÄCHER
Weiche Bedachungen sind unzulässig.

8.4 WEGEVERBINDUNGEN
Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind Wegeverbindungen nur als wassergebundene Deckschicht herzustellen.

8.4 STELLPLÄTZE (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) sind Stellplätze unzulässig.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
SO	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT - Ferienhäuser / Stelzenhäuser -	§ 10 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
GR≤ 200m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH ≤ 29,50 m ü NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
OKEGFF ≤ 23,00 m ü NHN	HÖHE DES MINDESTERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
FH ≤ 29,50 m ü OKG je Baukörper	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER MITTLERE OBERKANTE GELÄNDE DES JEWEILIGEN BAUKÖRPERS	
OKEGFF ≤ 23,00 m ü OKG je Baukörper	HÖHE DES MINDESTERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN ÜBER MITTLERE OBERKANTE GELÄNDE DES JEWEILIGEN BAUKÖRPERS	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PARK UND RETENTION	
	STREUOBSTWIESE	
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 SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
L	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET - Bungsberg mit Vorland	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN ANLIEGER UND RETTUNGSWESEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
100 / 2	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
3.06	HÖHENPUNKTE	
	BESTEHENDE BÄUME	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
	FLÄCHEN FÜR WALD	
	MÖGLICHE WASSERFLÄCHEN FÜR NATURNAHE REGENRÜCKHALTUNG	
	OFFENES VERBANDSGEWÄSSER	
	VERROHRTES VERBANDSGEWÄSSER	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG

HINWEISE
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 30.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Wangels für das Gebiet „Lindenhof Wangels“ nordwestlich der Alte Landstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 11.09.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ am 16.09.2020.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.10.2020 bis 16.10.2020 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 11.09.2020 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 31.05.2021 bis 02.07.2021 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 abgegegeben werden können, am 20.05.2021 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 28.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wangels, den 08.12.2022 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 08.11.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 29.11.2022 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Der Umwelt-, Bau- und Tourismusausschuss der Gemeinde Wangels hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2022 bis 10.06.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.04.2022 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Wangels unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § a Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wangels, den 08.12.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

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

Wangels, den 08.12.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

13. 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 13.12.2022 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 14.12.2022 in Kraft getreten.

Wangels, den 15.12.2022 Siegel (Christin Voß) - Bürgermeisterin -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 21 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. 21

für das Gebiet „Lindenhof Wangels“
nordwestlich der Alte Landstrasse

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 30. Juni 2022

