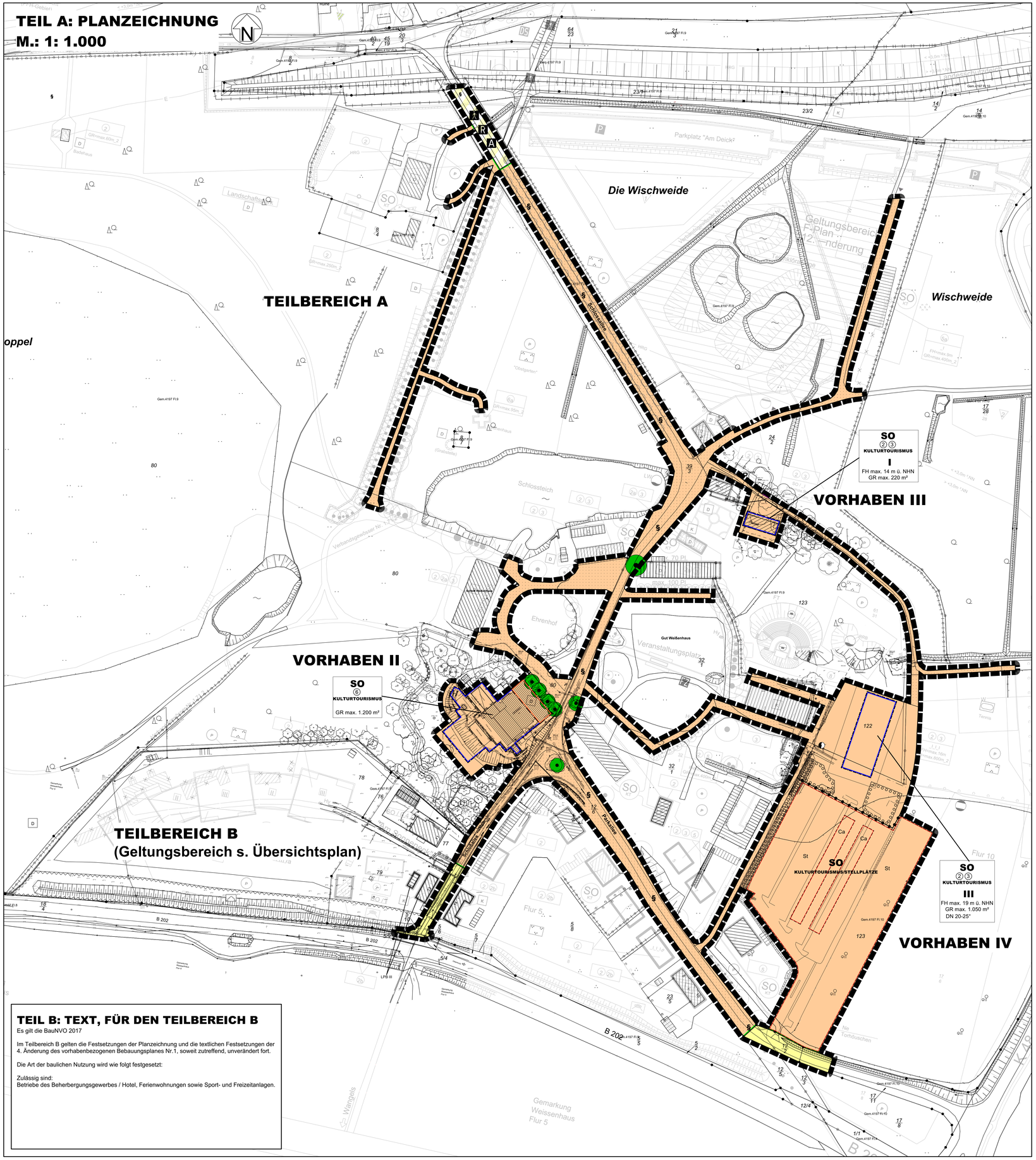
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 5. ÄNDERUNG DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1: 1.000



TEIL B: TEXT, FÜR DEN TEILBEREICH B

Es gilt die BauNVO 2017

Im Teilbereich B gelten die Festsetzungen der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1, soweit zutreffend, unverändert fort.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Hotel, Ferienwohnungen sowie Sport- und Freizeitanlagen.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES TEILBEREICHS A
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES TEILBEREICHS B (S. ÜBERSICHTSPLAN)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

- SO KULTURTOURISMUS — SONDERGEBIETE (KULTURTOURISMUS) — § 11 Abs. 1 BauNVO
- ⑥ — ZULÄSSIGE NUTZUNG GEM. TEXT (TEIL B)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO

- GR=max. 220 m² — MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
- I — MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- FH max. 14 m ü. NHN — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS ÜBER NORMALHÖHENNULL
- FH max. 17 m ü. OKF — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- BAULINIE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FUSSGÄNGER
- R — RADFAHRER
- A — ANLIEGERVERKEHR

ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — § 9 Abs. 6 und § 172 Abs 1 BauGB

- D — UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL GEM. § 8 DSCHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- VERSORGUNGSANLAGE (TRAFO) — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Ca — CARPORTS
- St — STELLPLÄTZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENPUNKTE
- BÖSCHUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- § — GESCHÜTZTE LSG ALLEE

TEIL B: TEXT, FÜR DEN TEILBEREICH A

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen zulässig:
② Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Hotel, Ferienwohnungen,
③ Anlagen für kulturelle Zwecke, Verwaltung, Handwerk, Läden
⑥ Zum Hotelbereich gehörige Anlage für gesundheitliche Zwecke
- Wellnessbereich

(2) Vorhaben, die Veranstaltungen und der Beherbergung dienen, können in untergeordneter Größenordnung Gastronomie beinhalten. Vorhaben mit der zulässigen Nutzung Handwerk, können in untergeordneter Größenordnung Einzelhandelbetreiben, sofern auch selbst erzeugte Produkte veräußert werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs wird für Hauptgebäude das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und / oder durch die festgesetzte Grundfläche GR oder die Grundflächenzahl bestimmt (gilt nicht für unter Denkmalschutz stehende Gebäude).
(2) Im Bereich des Vorhabens III darf die festgesetzte max. zulässige Grundfläche um Terrassen bis max. 90 m² überschritten werden.
(3) Im Sondergebiet "Kulturtourismus" Vorhaben IV sind Überschreitungen der max. zulässigen Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Sonderbiet "Kulturtourismus/Stellplätze im Bereich Vorhaben IV.
(4) Überschreitungen der max. zulässigen Grundflächen für Grundstückszufahrten und Wege sind im Umfang der festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte zulässig.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten.

4. GRÜNFLÄCHEN

Der Gehölzbestand, angrenzend an Bauwerke und Verkehrsflächen, ist bei Bautätigkeit fachgerecht zu schützen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstückszufahrten und befestigte Flächen, wie Stellplätze, Wege und Terrassen sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit über einem ebenfalls gut wasserleitenden Unterbau herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Einfügung von Gebäuden sind Abweichungen von max. 1m zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Begünstigten der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Anlieger, Rettungswesen und Ver- und Entsorger.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Für den Planbereich gelten aufgrund des nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Truppenübungsplatzes Putlos die Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Mischgebiet).

8. ANPFLANZUNGEN

Die Stellplatzanlage ist mit mindestens 34 großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen in einem Abstand von max. 10 m zu überstellen.

9. GESTALTUNG

(1) Für Neubauten gelten, wenn nicht gesondert festgesetzt, folgende Gestaltungsfestsetzungen:
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Dächer sind als gleichwinklige Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30-40 Grad zulässig. Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen oder schwarze Schieferplatten vorzusehen. Reetdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. In den Teilbereichen III und IV ist auch ein Metalldach oder eine Schiefereindeckung mit grauer/anthrazitfarbener Ausführung zulässig.
(2) Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind mit Hecken aus Laubgehölz (auf der Innenseite kann zusätzlich ein Zaun in gleicher Höhe gesetzt werden) und Zäunen mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
(3) Solaranlagen sind unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange grundsätzlich zulässig.

HINWEISE

Bauliche Veränderungen im Umgebungsbereich der nach DSchG unter Schutz stehenden Gebäude bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im 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 § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.09.2021 folgende Satzung über über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung für zwei Teilbereiche des Gebietes „Gut Weissenhaus", gelegen zwischen B 202, Seestraße (K 48) und Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt-, Bau- und Tourismusausschusses vom 25.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" am 06.09.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 18.09.2017 bis 29.09.2017 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 01.09.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt-, Bau- und Tourismusausschuss hat am 05.12.2017 den Entwurf der 5. Änderung 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 02.02.2018 bis 05.03.2018 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 23.01.2018 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 31.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wangels, den 14.10.2021 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

7. Es wird bescheinigt, dass alle am 29.09.2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 04.10.2021 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Der Entwurf der 5. Änderung 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 25.05.2020 bis 29.06.2020 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 13.05.2020 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.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wangels, den 14.10.2021 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

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

Wangels, den 14.10.2021 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

12. 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 15.10.2021 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 16.10.2021 in Kraft getreten.

Wangels, den 18.10.2021 Siegel (Christin Voß) -Bürgermeisterin-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 DIE 5. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1

für 2 Teilbereiche des Gebietes „Gut Weissenhaus", gelegen zwischen B 202, Seestraße (K 48) und Ostsee

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 02. September 2021

