

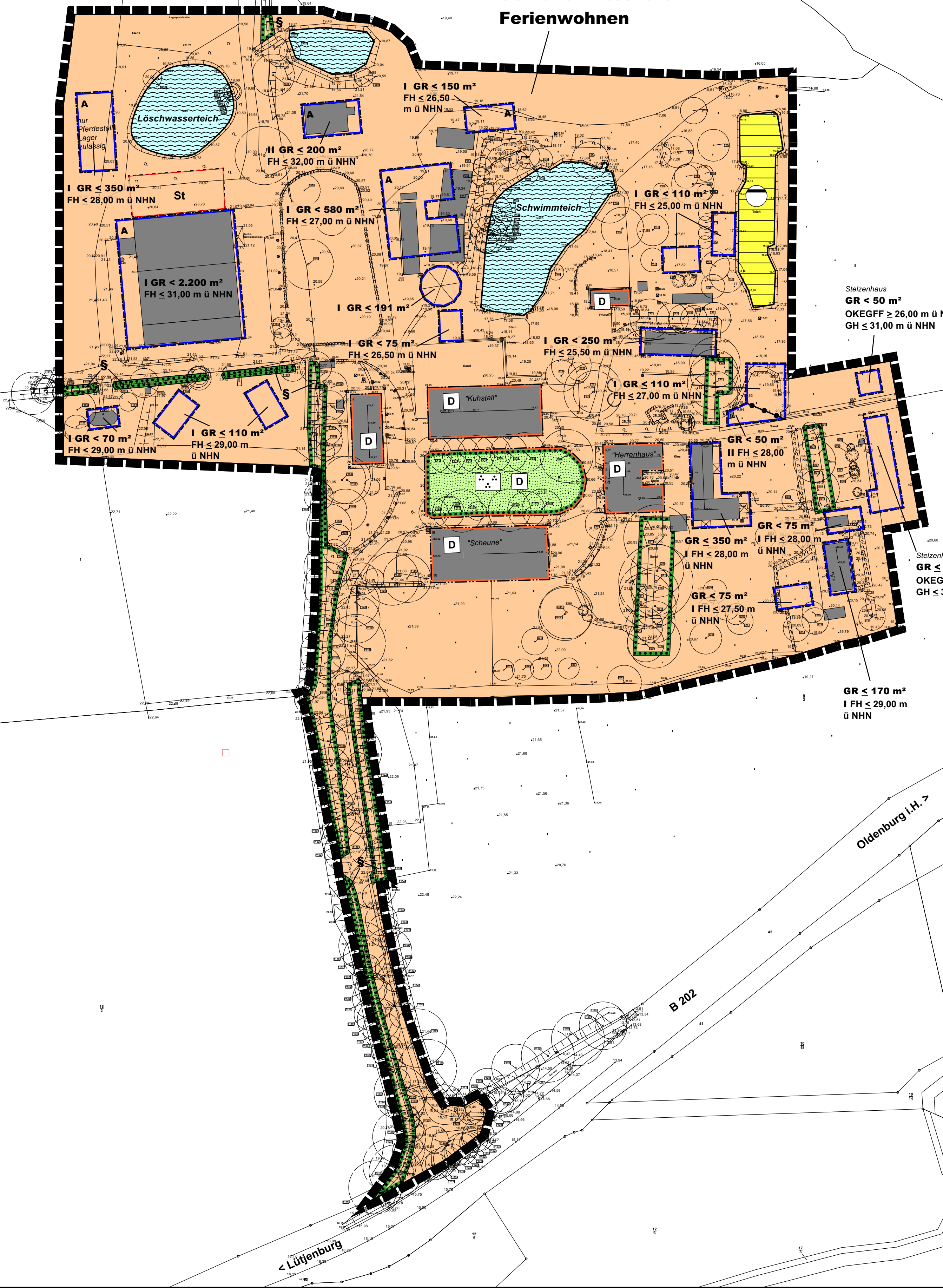
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



SO Landwirtschaft + Ferienwohnen



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SONSTIGE SONDERGEBIETE - LANDWIRTSCHAFT + FERIEWOHNNEN -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 600 m² GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

FH ≤ 29,50 m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

ÜBER NORMALHÖHNENULL

GH ≤ 27,00 m GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

ÜBER NORMALHÖHNENULL

OKEGFF ≥ 23,00 m ü NHN HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFÜßBODEN

ÜBER NORMALHÖHNENULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

BAULINIE

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND

REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAGNACHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

STELLPLÄTZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN ZUR NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP

UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 21 LNatSchG

§ 30 BNatSchG

§ 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 FERIEWOHNNEN - (§ 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.

- 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. Wellnessanlagen (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 regenerativer Energien in den mit einem "A" gekennzeichneten 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 Tourismusausschusses vom 06.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ 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 gemäß § 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 ausliegen. 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 ausliegenden 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	Siegel	(Christin Voß) -Bürgermeisterin-
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	Siegel	(Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
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.		
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	Siegel	(Christin Voß) - Bürgermeisterin -
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.		
Wangels, den	Siegel	(Christin Voß) - Bürgermeisterin -
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 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 in Kraft getreten.		
Wangels, den	Siegel	(Christin Voß) - Bürgermeisterin -

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

