

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE WANGELS



- TEIL B: TEXT
- Es gilt die BauNVO von 2021
- 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 Mindesterdgeschossfertighuboden 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 Mindesterdgeschossfertighuboden 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 Auenterrassen und Balkonen innerhalb des Baugrundstücks insgesamt um bis zu 65m² überschritten werden.
 3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
 - (1) Auenterrassen 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.
 - 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 festgesetzten 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.
 - 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.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - 8.1 AUSSENWANDFLCHEN

Für Stelzenhäuser ist als Fassadenmaterial 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

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	MISCHGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 6 BauNVO
	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT - Ferienhäuser / Stelzenhäuser -	§ 10 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GR < 200m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 29,50 m  NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
OKEGFF ≤ 23,00 m  NHN	HÖHE DES MINDESTERDGESCHOSSFERTIGFUBODEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
FH < 29,50 m  OKG je Baukörper	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER MITTLERE OBERKANTE GELÄNDE DES JEWEILIGEN BAUKÖRPERS	
OKEGFF ≤ 23,00 m  OKG je Baukörper	HÖHE DES MINDESTERDGESCHOSSFERTIGFUBODEN 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	
	STRASSENVERKEHRSFLCHEN	

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
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET - Bungsberg mit Vorland	

SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN ANLIEGER UND RETTUNGSWESEN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTCKSBEZEICHNUNGEN	
	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 Hfen 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 xx.xx.xxxx 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wangels, den	Siegel	(Christin Voß) -Bürgermeisterin-
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.		
Kiel, den	Siegel	(Mller) - öffentl. best. Verm.-Ing.-
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.		
Wangels, den	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	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 xx.xx.xxxx 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. 21 für das Gebiet „Lindenhof Wangels“ nordwestlich der Alte Landstrasse

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000 Stand: 16. Juni 2022

