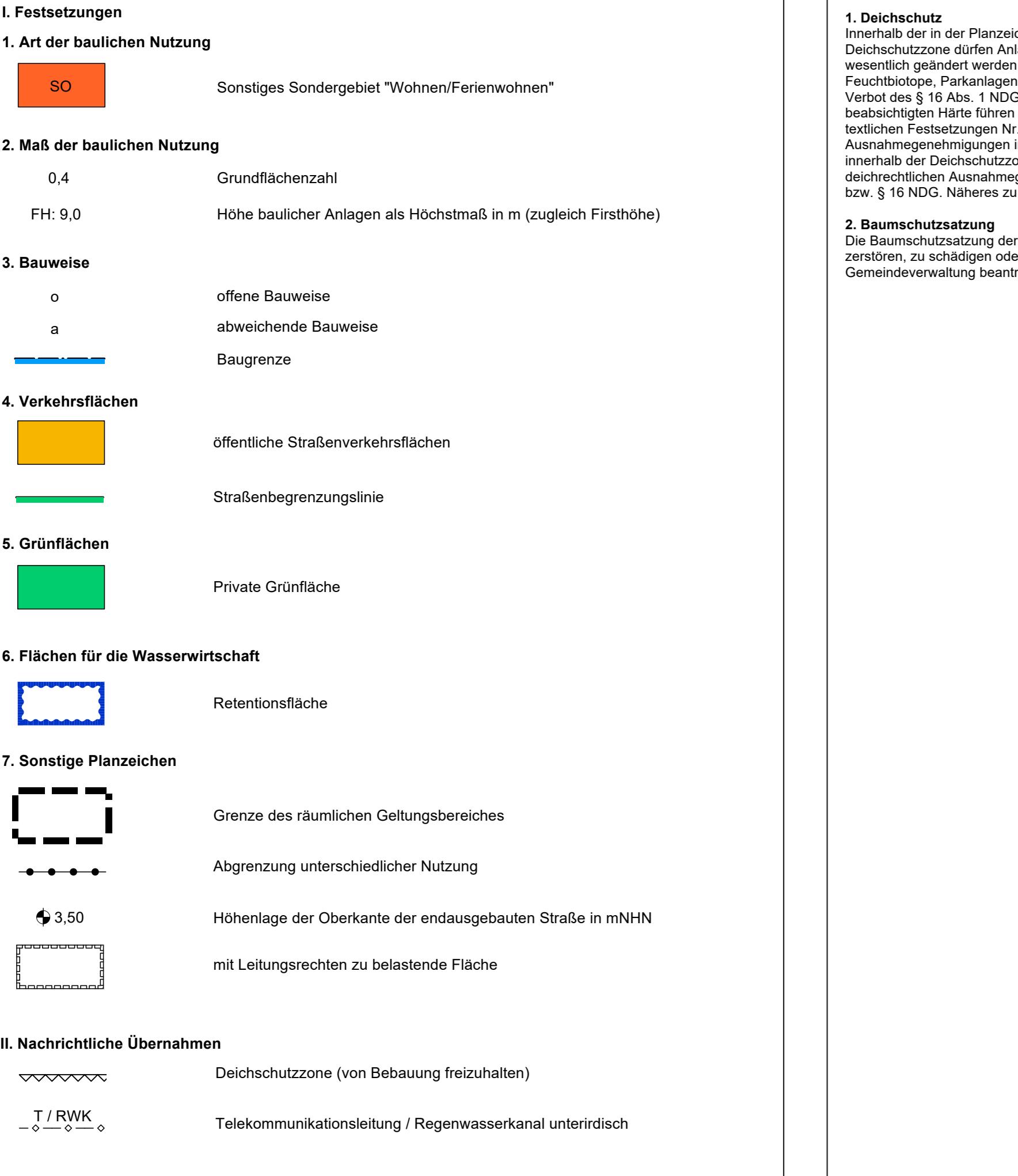


PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Deichschutz
Innerhalb der in der Planzeichnung kennlich gemachten von Bebauung freizuhaltenden Bereiche innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotop, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG genehmigungen erteilen, wenn die Anlage zu einer offenbar nicht bedrohlichen oder der festgesetzten Deichschutzzone keinen unmittelbaren und unvermeidlichen Einfluss darüber legen. Der jeweilige Befehlshaber hierfür ist die Oberfläche der Fahrbahnmitten des der Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der Bezugspunkt durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes in dem Fahrbahnschnitt zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, an die unterschiedliche Fahrbahnschnitte der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Eckgrundstücke), ist der Bezugspunkt der jeweils höchste durch lineare Interpolation nach Satz 3 ermittelte Punkt.

2. Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten. Verboten ist es, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen müssen bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen sowie von Wohngebäuden.
- Gebäude und Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Laden
Ausnahmeweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungen im Bereich des Erholungslands
In dem Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ sind mindestens 40% der Geschoßfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber Wohnungsgrundstück auf der Insel Spiekeroog hat und seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist, in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
2.1 Zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 15 zulässig. Darüber hinausgehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig.
2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
2.3 Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen basischer Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemäß § 14 Abs. 2. Fristhöhe gilt das Maß zwischen diesem unteren Bezugspunkt und der obersten substantiellen Kante des Gebäudes.
2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen kann ausnahmeweise zu einem Maß von 5 % der realisierten Firsthöhe für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zugelassen werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
In den festgesetzten abweichenden Bauweisen sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf maximal 25,00 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen (§§ 1, 14. u. 23 BauNVO)
Trotz der nachrichtlich übernommenen Deichschutzzonen in den Baugruben sind hochbauliche Anlagen sowie Tiefbauteile zulässig. Einzäunungen im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.1 mit Ausnahme von Erdwällen können zugelassen werden.

5. Anspülungen sind in den Baugruben Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als hochbauliche Anlagen außerhalb der Baugruben nur im 3,00 m breiten Bereich zwischen den Parzellen der Gemeindestraße „Westend“ (Flurstück 15/22) und der dieser Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Einzäunungen im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.1 sind hieraus ausgenommen.

4.3 Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO unzulässig.

5. Retentionsfläche, Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Die festgesetzte Retentionsfläche ist auf ihrer östlichen Grenze gegen die Baugrubenstücke baulich abzutrennen (z. B. durch einen Drahtzaun) und dauerhaft von Gehölzen und hochwachsender krautiger Vegetation freizuhalten.

5.2 Überhalb der festgesetzten Baugrubenstücke ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mindestens 0,15 m über der Oberfläche der festgesetzten Deichschutzzone zu halten. Der Abstand von Baugrubenstück zu Baugrubenstück darf nicht über 15 m betragen. Der jeweilige Befehlshaber hierfür ist die Oberfläche der Fahrbahnmitten des der Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der Bezugspunkt durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes in dem Fahrbahnschnitt zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, an die unterschiedliche Fahrbahnschnitte der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Eckgrundstücke), ist der Bezugspunkt der jeweils höchste durch lineare Interpolation nach Satz 3 ermittelte Punkt.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Abwasserbeseitigung zu beladen. Bauliche Anlagen sowie Ampfanlagen oder Aufwuchs von Gehölzen sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

5. Kampfmittel
Für die Gestaltung der Außenwände (inklusive außen angebrachte Schornsteine und Lüftungsrohre) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfaust, Mine etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei zu informieren. Es ist die entsprechende Kampfmittelbeseitigungseinheit in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Spiekeroog zu benachrichtigen.

6. Oberflächenwasserwirtschaft
Die Emission von Oberflächenwasser im Sinne von § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die Herstellung eines Retentionsgrabs der Plangenehmigung gemäß § 68 WHG.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauteilnehmer).

8. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als bestellte Schotter- oder Stangenterrassen stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NbauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NbauO kostenpflichtig verhängt wird.

9. Gebäudeneigengesetz
Das Gebäudeneigengesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Errichtung und die Verwendung von Energieaustausch sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebaut zu werden, bis zu den Leitungsabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen ausgestattet. Ein Telefonkommunikationsnetz (TKG) wird als Zugangspunkt zu diesen gebauten Leitungsabschlusspunkten ausgestattet.

11. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

12. Bestimmungen im Bereich der Deichschutzzone
Bauwerke, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, dürfen nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Tabelle 1 der Deichschutzzonenrichtlinie errichtet werden. Die Erlaubnis ist zu beantragen für Wasser-, Gas-, Öl- und Fernwärmeleitungen innerhalb der Deichschutzzone. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen innerhalb der Deichschutzzone dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) erteilt hat. Für weitere Nutzungen (z. B. für Befehlshaber der Deichschutzzone oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen) sind entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig.

13. Baugestaltungsatzung
Das Plangebiet (PZ) liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungsatzung II der Gemeinde Spiekeroog (Zone II). Die Vorschriften nach dieser Satzung sind nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan eigene Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen trifft.

14. Lichtleitlinie
Die gemeinsame Lichtleitlinie „Sterneninsel Spiekeroog“ enthält Regelungen zur Vermeidung übermäßiger Lichtemission, insbesondere hinsichtlich Außenbeleuchtung. Sie gilt für öffentliche Einrichtungen selbstverpflichtend und wird für die nichtöffentliche Beleuchtung empfohlen.

15. Ordnungswidrigkeiten
Nach § 80 Abs. 3 NbauO handelt ordnungswidrig, wer den Nummern 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwidert handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NbauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000,00 EUR geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FORTSETZUNG)

6. Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände (inklusive außen angebrachte Schornsteine und Lüftungsrohre) sind folgende Maßnahmen zu beachten: - rotes bzw. rotbraunes Klinker- oder Verblendmauerwerk (DIN EN 771-2:2011+A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“). Als rotes bzw. rotbraunes Klinker- oder Verblendmauerwerk ist ein Mauerstein, der eine entsprechende Farbe und eine entsprechende Haltfestigkeit aufweist, zu verstehen. Die Zulassung von verblendetem Mauerstein ist in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Spiekeroog zu benachrichtigen.

7. Einfließungen und Gestaltung der Vorgärten
Als Einfließungen sind nur bepflanzte Böschungen, Steckzäune, gehobene Bohlenzäune und lebende Hecken zulässig. Zäune müssen naturbelassen erstellen oder in weiß oder grün im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 zu errichten. Anfangs an der festgesetzten Planstraße dürfen Einfließungen innerhalb einer Breite von 3,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) die Höhe von 1,25 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 nicht überschreiten.

8. Gestaltung der Vorgärten
Ein Vorgarten im Sinne der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift ist der Bereich von bis zu 2,00 m Breite (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) entlang der festgesetzten Planstraße außerhalb der Baugrenzen. Die Grundflächen baulicher Anlagen müssen einen Flächenanteil von 25 % der Vorgartefläche je Baugrundstück nicht überschreiten.

9. Ausnahmen
Für Dachrinnen, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen in der näheren Umgebung (einschließlich der Deichkrone), ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind, gelten die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 (Dachform) und Nr. 5 (Dachdeckung und -begrenzung) nicht.

10. Werbeanlagen
Genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nur folgt genehmigungsfähig:
- Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht mehr als 0,25 m ausladen und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Länge ist auf 3,00 m begrenzt. Zu den seitlichen Gebäuden ist jeweils ein Mindestabstand von 0,50 m zu errichten.
- Nicht parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) müssen senkrecht angeordnet sein und dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m ausragen. Je Stütze der Leistung ist nur ein Ausleger zulässig.
- Werbeanlagen mit Reflexfarben, mit wechselndem oder beweglichem Licht, mit Spiegeln, mit unterlegter Akustik, akustische oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

11. Abweichungen
Im Einzelfall können unter den Voraussetzungen des § 66 NbauO Abweichungen von den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften unterlassen werden.

12. Einfließungen
Die Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Ortskern umgebenden Bereich von Spiekeroog - Zone II. Die Vorschriften nach dieser Satzung sind nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan eigene Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen trifft.

13. Ordnungswidrigkeiten
Die gemeinsame Lichtleitlinie „Sterneninsel Spiekeroog“ enthält Regelungen zur Vermeidung übermäßiger Lichtemission, insbesondere hinsichtlich Außenbeleuchtung. Sie gilt für öffentliche Einrichtungen selbstverpflichtend und wird für die nichtöffentliche Beleuchtung empfohlen.

14. Ordnungswidrigkeiten
Nach § 80 Abs. 3 NbauO handelt ordnungswidrig, wer den Nummern 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwidert handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NbauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000,00 EUR geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUBG) IN DER FASSUNG DER GEÄNDERTEN VON 17.12.2010 (NDG. GVBL. 2010 S. 376), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 12.08.2025 (GVBL. 2025 I. NR. 19) V. M. § 88 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFÄSSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDG. GVBL. 2010 S. 376), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 29.01.2025 (NDG. GVBL. 2025 NR. 3) UND § 84 ABS. 3 DER GEÄNDERTEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 30.04.2012 (NDG. GVBL. 2012 S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 26.06.2012 (NDG. GVBL. 2012 S. 50) HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNERKLÄRUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM 15.08.2025 GEÄNDERT.

SPIEKEROOG, DEN 15.08.2025

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:1000

Räumlicher Geltungsbereich

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSS

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.08.2025 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "AM BAHNHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUBG AM 15.08.2025 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN 15.08.2025

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEODAFTION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN © 2022 LGLN
LGLN
Landesamt für Geodaten und Landesvermessung Niedersachsen
Innenaufnahmen: Aerial

PLANINHALT

1:1000

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF"

2. MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ-NR. PROJEKT-NR. BEARBEITUNG GEPRÜFT BLATTGR. VERFAHRENSART
11797 Bottenbruch Block 1.160 x 594

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.08.2025 DIE VERÖFFENTLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "AM BAHNHOF" UND DER Begründung sowie die umweltbezogenen stellungnahmen wurden vom 15.08.2025 bis 15.08.2025 veröffnet.

SPIEKEROOG, DEN 15.08.2025

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLÜSS

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" NACH PRÜFUNG DER BEDIENEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUBG IN SEINER SITZUNG AM 15.08.2025 ALS SATZUNG (§10 BAUBG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SPIEKEROOG, DEN 15.08.2025

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRITTEN

DER BECHLSS DER BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SPIEKEROOG IST GEMÄSS § 10 BAUBG AM 15.08.2025 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" IST DAMIT AM 15.08.20