

Planzeichenerklärung

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | sonstiges Sondergebiet "Hotel / Schank- und Speisewirtschaft" | 3. Bauweise, Baugrenzen | Baugrenze |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 0,6 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH: 11,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß | 4. Sonstige Planzeichen | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (s. SO) - "Hotel / Schank- und Speisewirtschaft"

1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotelbetriebs mit einer allgemein zugänglichen Gastronomie. Zulässig sind:

- Hotel
- Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant, Gaststätte)

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte der Straße Südermensch, gemessen in Fassadenmitte (Bereich Gastronomie und Erweiterungsbau) und der oberen Kante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur von untergeordneten Bauteilen (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge oder Wetterstationen) überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe wird auf max. 11,0 m festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Dächer

1.1 Alle Dächer, mit Ausnahme von Dächern der Dachausbauten und Verandendächern, sind als gleichgeneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für sämtliche Gebäude ist eine Dachneigung von weniger als 35° und mehr als 50° zur Waagerechten nicht zulässig. Der Krüppelwalm darf höchstens 30 % der Höhe zwischen der Waagerechten zwischen den Schnittpunkten der Traufenwand-Außenhaut mit der äußeren Dachhaut und dem First betragen. Jedes einzelne Gebäude ist mit nicht dauerhaft glänzenden Planen einer Sorte einzudecken in den Farben der Farbtöne rot bis rotbraun gemäß Punkt 11 „Farbe“.

1.2 Dachgauben sind als Giebelgaube, Walmauge und als gerade Schleppgaube zulässig. Die Seitenwände der Schleppgaube sind mit Satteldächern auszuführen. Giebel- und Walmaugen sind mit einer Dachneigung zwischen 35°-50°, Schleppgauben mit einer Dachneigung zwischen 20°-30° zulässig. Die Giebelhöhe ist das Maß der Senkrechten vom Dachaustritt der Gaube bis zur Gaubentraufe bzw. bis zur First der Gaube. Die Seitenleibungen sind gleichbreit zu gestalten.

1.3 Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind nicht zulässig.

1.4 Windfedern sind grundsätzlich anzubringen, Farben weiß oder grün gemäß Punkt 11 „Farbe“.

1.5 Aus der Dachfläche ragende Bauteile wie z.B. Entlüftungsröhre sind im Farbton der Dacheindeckung und Schornsteine sind im Farbton der Außenwände zu halten.

1.6 An traufständigen Häusern darf der Abstand der Traufe zur Traufwand nicht weniger als 0,25 m und nicht mehr als 0,70 m betragen.

1.7 Giebelwände sind bündig (ohne Versatz) auszuführen. Der Dachüberstand an der Giebelwandseite darf maximal 0,35 m betragen.

2. Fassade

2.1 Die straßen- und platzseitigen Giebelwände eines Gebäudes dürfen nicht breiter als 10,00 m sein.

2.2 Arkaden und Kragdächer sind nicht zulässig.

3. Fenster und Türöffnungen

3.1 Das einzelne Fenster, mit Ausnahme von Schaufenstern, muss bei einer Glasfläche von über 0,6 qm eine Zweiteilung durch Sprossen, bei über 1,0 qm mindestens eine Dreiteilung aufweisen; eine Glasfläche dieser Fenster darf eine Größe von 0,4 qm nicht überschreiten. Vorhandene Fenster mit klassischer Aufteilung und oberen Rundbögen sind in der vorhandenen Form zu erhalten und in Glas auszuführen.

3.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss von gewerblichen Nutzungen zulässig. Senkrechte Teilungen von Schaufenstern und Türen müssen mindestens alle 2,00 m erfolgen. Die trennenden Pfeiler oder Wandflächen müssen bündig mit der übrigen Fassade und mindestens 24 cm breit sein.

3.3 Außentüren an Hauptgebäuden müssen aus Holz gefertigt sein. Sie müssen weiß oder/und grün gemäß Punkt 11 „Farbe“ gestrichen werden.

3.4 Als Material für die Fenster sind nur Holz mit Farbstrich in weiß und/oder dunkelgrün gemäß Punkt 11 „Farbe“ sowie Kunststoff mit gleicher Profilierung und Farbe wie Holzkonstruktionen zulässig.

3.5 Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Falttore sind nicht zulässig.

3.6 Fenster mit einer Fensterglasfläche größer als 0,4 qm sind mit min. 25 mm und max. 80 mm breiten beidseitig aufliegenden Sprossen zu unterteilen.

3.7 Eine Verglasung von Fenstern mit gewölbten Scheiben ist unzulässig.

4. Veranden

4.1 Veranden im Sinne dieser Satzung sind selbstständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene, erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen.

4.2 Offene Veranden sind Veranden, die nicht dauerhaft beheizbar sind, eine umlaufende Brüstung besitzen und nicht zu allen Seiten Fenster oder Türen haben. Geschlossene Veranden sind Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 8 der Niedersächsischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzungsänderung geltenden Fassung.

4.3 Die Dachflächen der Veranden sind als Pultdach mit einer vom Hauptgebäude in Material und Farbe abweichenden Dacheindeckung auszuführen. Als Dachmaterialien und Dachfarben sind nur matte Ausführungen zulässig. Als Dachmaterialien sind besandete oder unbesandete Dichtungsbahnen, Flachdachabdichtungen und Metallstehfalzabdeckungen zulässig. Als Farben sind schwarz und anthrazit zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 10° und 15° zur Waagerechten.

4.4 Die maximale Tiefe einer Veranda, gemessen im rechten Winkel zum (Haupt)Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten; maßgeblich ist das aufgehende Außenmauerwerk der dem (Haupt)Gebäude gegenüberliegenden Außenwand bzw. Brüstung der Veranda.

5. Materialien

5.1 Alle sichtbaren Wandflächen sind mit Sichtmauerwerk unter Verwendung der dunkelroten/rotbraunen Ziegel nicht größer als NF-Format, liegend zu vermauern (gemäß Punkt 11 „Farbe“), weiß oder ungefarbtem Zementmörtel verfügt auszuführen. Zulässig ist eine weiße Schlammung.

5.2 Giebeldreiecke können als Material für die Ansichtflächen der Außenwände senkrechte Holzverschalungen haben, die mit einem Farbstrich in dunkelgrün gemäß Punkt 11 „Farbe“ herzustellen sind.

5.3 Nebengebäude können als Material für die Ansichtflächen der Außenwände Holzverschalung haben, die naturbelassen / unbehandelt sind oder mit einem Farbstrich in dunkelgrün gemäß Punkt 11 „Farbe“ herzustellen sind.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig; ist kein 1. Obergesch. vorhanden, bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses.

6.2 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 der Schriftzüge eines Fassadenabschnitts, Farbbänder oder Zeichen dürfen nicht mehr als 3,00 m betragen. Zu den seitlichen Gebäudekanten und zu den Grenzen eines Fassadenabschnittes ist jeweils ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

6.3 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m ausragen. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 2,50 m über der Erschließungsstraßenmitte liegen. Je Geschäft ist nur ein Ausleger zulässig.

Hinweise

1. Altstandorte/Altablagerungen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2. Bau- und Bodendenkmale

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erd- oder Bauarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Quelle: Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuellen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. S. 2023, Nr. 176) anzuwenden.

4. Bodenschutz

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten. Quelle: Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in der aktuellen Fassung.

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe). Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

7. Weitere Satzungen der Gemeinde Spiekeroog

Für das Plangebiet gelten zusätzlich folgende Satzungen der Gemeinde Spiekeroog, die zu beachten sind:

- die Erhaltungssatzung
- die Baumschutzsatzung

8. Planüberdeckung

Der VBPL Nr. 24 "Hotel Inselfriede" überdeckt die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern Spiekeroog - Gestaltungssatzung 1 (Baugestaltungssatzung). Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttreten dieses VBPL außer Kraft. Die Örtlichen Bauvorschriften auf diesem VBPL ersetzen somit die zitierte Baugestaltungssatzung.

9. Nebengebäude

9.1 Die Ansichtflächen von Nebengebäuden sind nur in Materialien und Farben gem. Punkt 5 zulässig.

9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden können mit Ziegeln in den Farbtönen „rot bis rotbraun“ gemäß Punkt 11 „Farbe“ eingedeckt werden. Des Weiteren sind als Dachmaterialien besandete oder unbesandete Dichtungsbahnen, Flachdachabdichtungen und Metallstehfalzabdeckungen zulässig. Als Farben sind schwarz und anthrazit zulässig. Dachmaterialien und Dachfarben sind nur in matten Ausführungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

10. Sonstige bauliche Anlagen

10.1 Von der Verkehrsfläche einsehbare oberirdische, ortsfeste Behälter für verflüssigte oder unverflüssigte Gase und luftgetragene Schwimmbadüberdachungen sind nicht zulässig.

10.2 Freistehende Treppen an Gebäuden, ausgenommen Feuerleitern, mit mehr als 6 Auftritten sind nicht zulässig.

10.3 Freistehende Masten und Antennen, ausgenommen Fahnenmasten, sind nicht zulässig.

10.4 Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

11. Farbe

11.1 Für die in den Punkten 1 und 5 festgesetzten Farbtöne „rot bis rotbraun“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

- 2002 blutorange
- 3000 feuerrot
- 3002 kaminrot
- 3003 rubinrot
- 3011 braunrot
- 3013 tomatenrot

11.2 Für den in den Punkten 1, 3, 5 und 8 festgesetzten Farbton „grün“ oder „dunkelgrün“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

- 6001 smaragdgrün
- 6002 laubgrün
- 6005 moosgrün
- 6016 türkisgrün
- 6028 kiefergrün
- 6029 minzgrün

11.3 Für den in den Punkten 1, 3, 5 und 8 §§ 2, 4, 5, 6, und 9 festgesetzten Farbton „weiß“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

- 1013 perlweiß
- 9001 cremeweiß
- 9002 grauweiß
- 9010 reinweiß

12. Ausnahmen

Von den Örtlichen Bauvorschriften unberührt bleiben folgende Bauelemente des Bestandsgebäudes:

- Fenster und Eingangsbereich, hier insbesondere die Eingangstür, im Bereich des Pubs
- vorhandene Schieferverkleidung der Bestandsgauben
- der Punkt 1.7 gilt nicht für die Bestandsgebäude

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Neuaufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 "Hotel Inselfriede", bestehend aus den Planzeichnungen, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 mit der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzoneverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Hinweise

1. Altstandorte/Altablagerungen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2. Bau- und Bodendenkmale

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erd- oder Bauarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Quelle: Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuellen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. S. 2023, Nr. 176) anzuwenden.

4. Bodenschutz

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten. Quelle: Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in der aktuellen Fassung.

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe). Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

7. Weitere Satzungen der Gemeinde Spiekeroog

Für das Plangebiet gelten zusätzlich folgende Satzungen der Gemeinde Spiekeroog, die zu beachten sind:

- die Erhaltungssatzung
- die Baumschutzsatzung

8. Planüberdeckung

Der VBPL Nr. 24 "Hotel Inselfriede" überdeckt die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern Spiekeroog - Gestaltungssatzung 1 (Baugestaltungssatzung). Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttreten dieses VBPL außer Kraft. Die Örtlichen Bauvorschriften auf diesem VBPL ersetzen somit die zitierte Baugestaltungssatzung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Neuaufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 "Hotel Inselfriede", bestehend aus den Planzeichnungen, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 mit der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzoneverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Hinweise

1. Altstandorte/Altablagerungen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2. Bau- und Bodendenkmale

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erd- oder Bauarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Quelle: Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuellen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. S. 2023, Nr. 176) anzuwenden.

4. Bodenschutz

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten. Quelle: Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in der aktuellen Fassung.

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe). Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

7. Weitere Satzungen der Gemeinde Spiekeroog

Für das Plangebiet gelten zusätzlich folgende Satzungen der Gemeinde Spiekeroog, die zu beachten sind:

- die Erhaltungssatzung
- die Baumschutzsatzung

8. Planüberdeckung

Der VBPL Nr. 24 "Hotel Inselfriede" überdeckt die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern Spiekeroog - Gestaltungssatzung 1 (Baugestaltungssatzung). Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttreten dieses VBPL außer Kraft. Die Örtlichen Bauvorschriften auf diesem VBPL ersetzen somit die zitierte Baugestaltungssatzung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Neuaufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 "Hotel Inselfriede", bestehend aus den Planzeichnungen, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des VBPL (Planteil 1) und V+E-Plan (Planteil 2) Nr. 24 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 mit der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

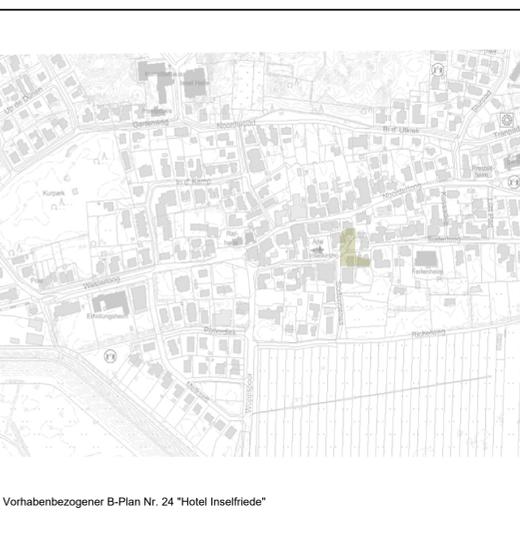
Spiekeroog, den _____ (Bürgermeister)

Nachrichtliche Übernahmen

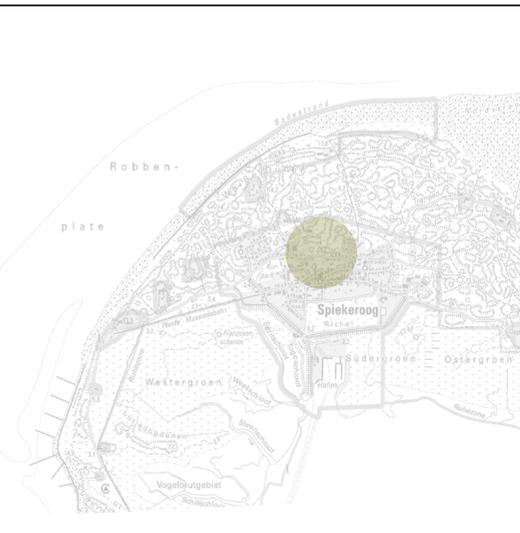
1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzoneverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Übersicht 1 : 5.000



Topographische Karte 1 : 25.000



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

UBben · IHnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drosselner 4 | Hagedornstraße 31A
26427 Esens | 26409 Wittmund
Tel.: 04971 9291-0 | Tel.: 04462 208207
Fax: 04971 9291-90 | www.uu-esens.de | mail@uu-esens.de

Stand: 09.10.2024

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| GEMEINDE: Spiekeroog | Stand: 09.10.2024 | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> NEUAUFSTELLUNG | <input type="checkbox"/> ERGÄNZUNG |
| ORTSTEIL: Spiekeroog | <input type="checkbox"/> 1. ÄNDERUNG | <input type="checkbox"/> VEREINF. ÄND. |
| | BEZEICHNUNG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Hotel Inselfriede" (Planteil 1) | |