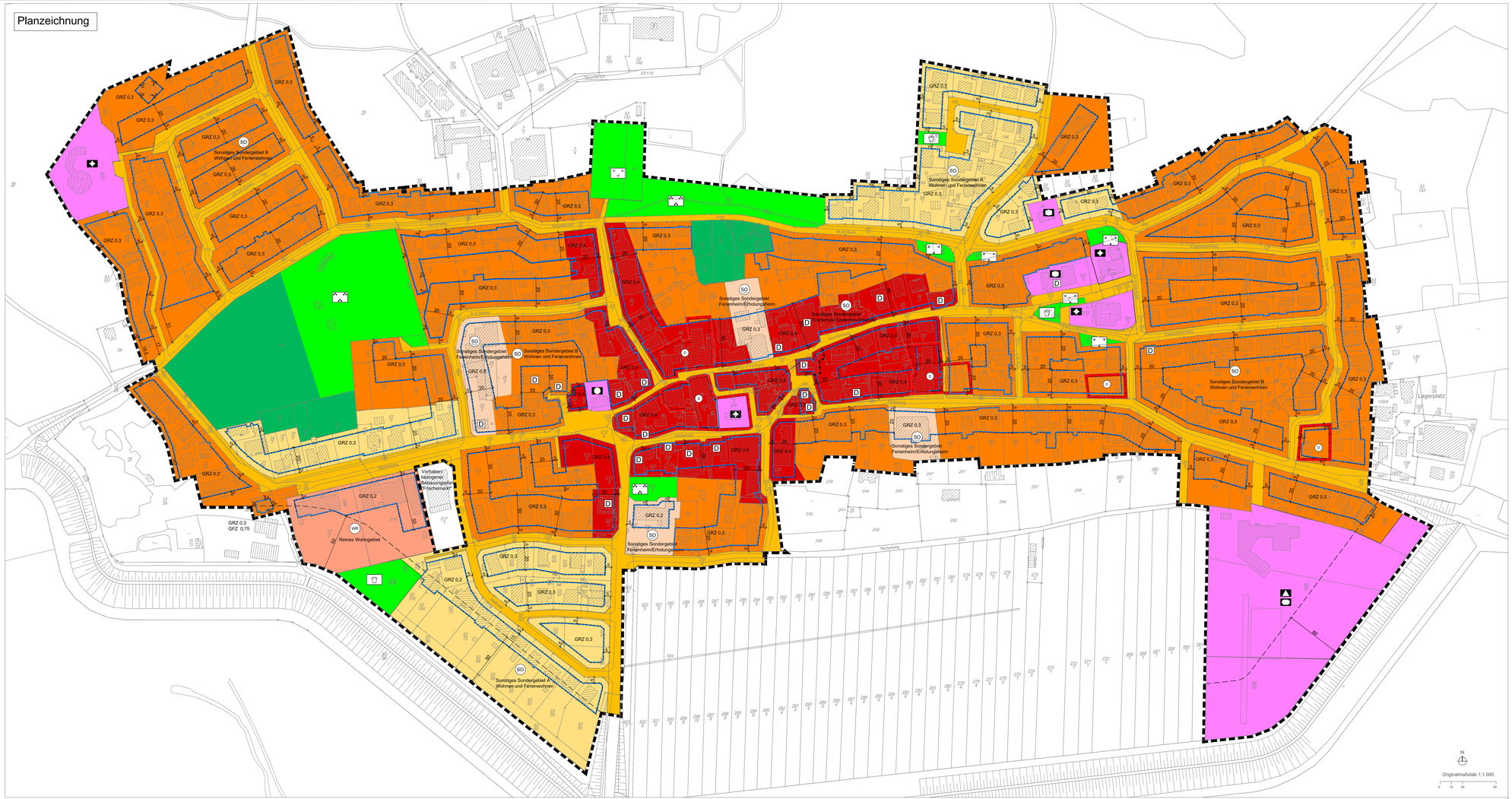

Teil A: Planzeichenerklärung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sonstiges Sondergebiet Tourismus/ Gewerbe-Ortsmitte
- Sonstiges Sondergebiet A Wohnen/ Ferienwohnen
- Sonstiges Sondergebiet B Wohnen/ Ferienwohnen
- Sonstiges Sondergebiet Ferienheim Erholungsheim
- Reines Wohngebiet

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl

BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- o offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Naturbelassene Fläche
- Friedhof

WALDFLÄCHEN

- Waldfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D Einzelanlage (unbeweglicke Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

KENNZEICHNUNGEN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

HINWEISE

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebeit nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Torgefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Baugestaltungssatzungen

die 2. Änderung der Baugestaltungssatzung I und die 1. Änderung der Baugestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog sind zu beachten.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1) Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

1.2) Sonstiges Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte"

Das Sonstige Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte" dient überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Fremdenbeherbergung und der Wohnnutzung . Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere Gebäude und Räume für touristische Dienstleistungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Dauerwohnungen sowie Räume für Ferienwohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses; eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.
- Wohnungen im Erdgeschoss für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter, die dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3) Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A"

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A" dient vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzend der Unterbringung von Ferienwohnungen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A" sind mindestens 60 % der Geschossfläche jedes Gebäudes für Dauerwohnungen zu verwenden. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

1.4) Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B"

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B" dient der Unterbringung von Ferienwohnungen sowie von Wohnungen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstiges nicht störendes Gewerbe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B" sind mindestens 50 % der Geschossfläche jedes Gebäudes für Dauerwohnungen zu verwenden. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

1.5) Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim"

Das sonstige Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim" dient der Unterbringung von Ferienheimen und Erholungsheimen sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen.

Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig;

- Ferienheime
- Erholungsheime
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Mitarbeiter von Ferien- und Erholungsheimen auf demselben Grundstück, soweit die Wohnungen dem Ferien- bzw. Erholungsheim in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1) Zugunsten der Herstellung von Veranden im Sinne der 2. Änderung der Baugestaltungssatzung I, Balkonen und Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05 zulässig.

2.2) Zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist unter Berücksichtigung der Nummer 2.2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 0,05 zulässig.

2.3) 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.

2.4) Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

3. Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien

3.1) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Veranden im Sinne der Baugestaltungssatzung ist zulässig, wenn die Veranden einen Abstand von mindestens 1,5 bis 2,0 m zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

4. Nebenanlagen

4.1) In den festgesetzten Sondergebieten und dem Reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

5. Bäume

5.1) Bei Neubauten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (außer Weiden und Pappeln) mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze außer Weiden und Pappeln mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) werden angerechnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Dünenschutz gemäß § 30 BNatSchG

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen vorkommen. Diese können in ihrer Lage und Ausprägung Änderungen unterliegen. Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. In der Praxis bedeutet dies, dass schon bei der Planung eines Bauvorhabens eine Begutachtung zur Beurteilung des Baugrundstücks zu erfolgen hat, ob eine gemäß § 30 BNatSchG geschützte Düne betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, so ist für die weitere Umsetzung des Vorhabens eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG einschließlich einer adäquaten Kompensation erforderlich.

Deichschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich 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, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Das Deichbaurecht sieht gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Wasserschutzzone

Das Vorhaben liegt zum überwiegenden Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzonenverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am xy.xy.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Spiekeroog - Gemarkung Spiekeroog - Flur xy Maßstab: 1:1.000

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Osterholz-Scharmbeck, den .....

.....

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von: BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70-71; 28203 Bremen

Bremen, den .....

Büroinhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" mit Begründung hat vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat dem Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" sind die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Spiekeroog, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"

mit örtlichen Bauvorschriften

VORENTWURF

Bearbeitungsstand: 21.06.2023

Planverfasser:

BPW Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de