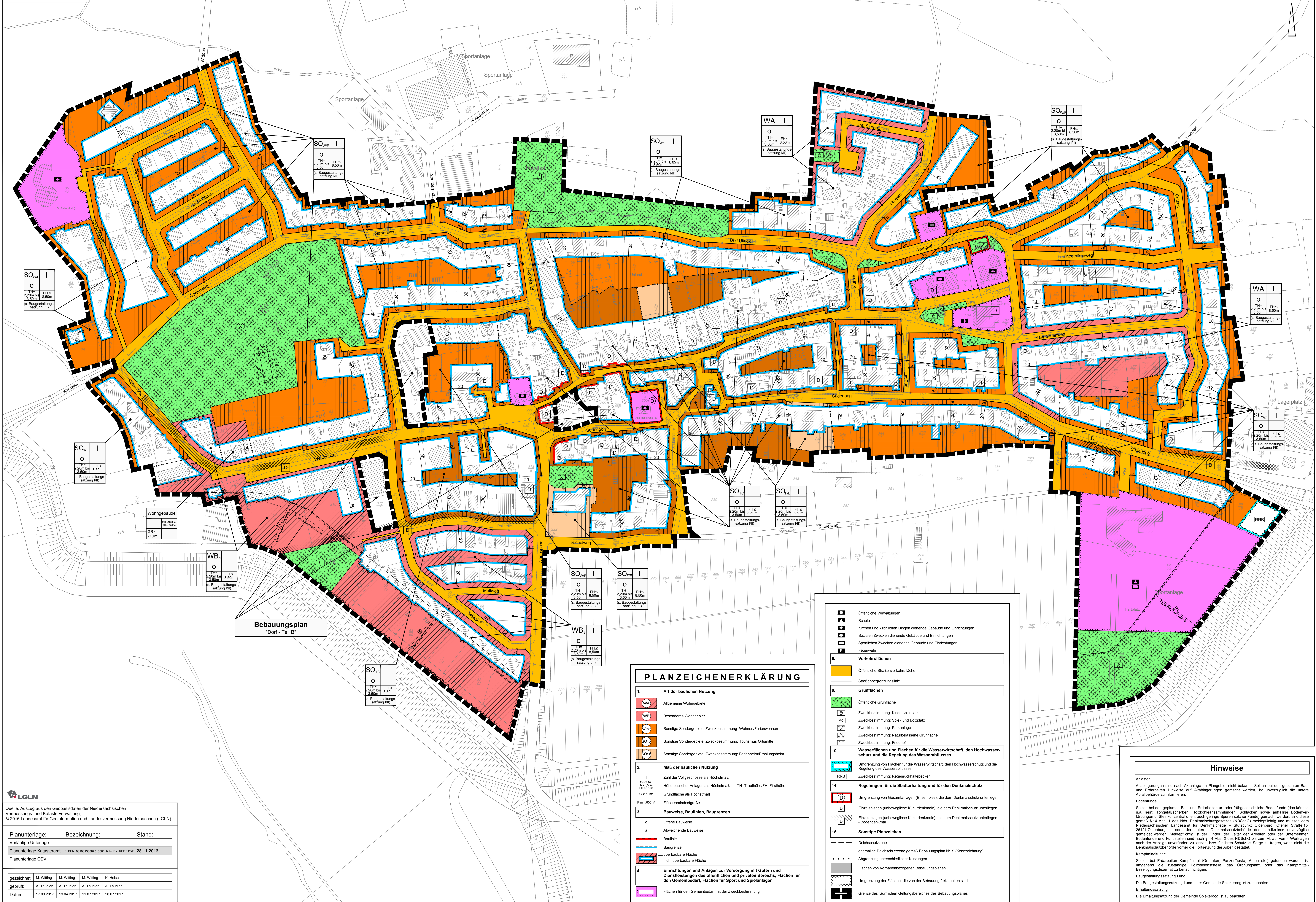




Textliche Festsetzungen

- Gläsbeherbergung**

Gläsbeherbergung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen ist das Vermieten, Verpachten, Betreiben oder sonstige zur Verfügung stellen von Wohnraum (Unterkünfte) ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des Häuslichen Wirkungskreises, die der Nutzung eines ständig wechselnden Personenzweiges für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen, z. B.:

 - Betrieben des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen
 - Ferienpensionen
 - Ferienhäuser
 - Hotels
 - Pensionen
 - Gaststätten mit Gästezimmern
 - Gästehäuser
- Wohnfläche**

Wohnfläche im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen ist der zu Wohnzwecken zur Verfügung stehende Aufenthaltsraum im Sinne § 4 Abs. 1 des NdsO, Abstellräume i. d. F. d. 14 Abs. 1 NdsO und bei der Berechnung der Wohnfläche nicht anzuzählen
- Dauerwohnung**

Eine Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen die Hauptwohnung nach den mehrdeutlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
- Schaffung von Dauerwohnungen**

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gläsbeherbergung ist ab einer Größe von 120 qm Wohnfläche im Sinne der Nr. 2 der textlichen Festsetzung nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig.
- Nachweis von Dauerwohnungen**

Die Dauerwohnungen) sind auf dem Grundstück nachzuweisen, auf dem die Gläsbeherbergung stattfindet. Der Nachweis ist grundbuchlich z. B. als Baubau zu führen unter eindeutiger Bestimmung und Bestimmung der Dauerwohnung. Die Anzahl, Lage und Gesamtgröße der Dauerwohnungen) ist in den Bauzeichnungen des genehmigten Bauantrages zu kennzeichnen und dem grundbuchlichen Nachweis anzufügen.
- Allgemeine Wohngebiete**

Das Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur die folgenden allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

 - Wohngebäude mit Dauerwohnungen im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur die folgende Ausnahme zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes

Ausgeschlossen sind:

 - Zweckbestimmung
 - Spezialbetriebe

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet ist ab einer Größe von 120 qm Wohnfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig.
- Besondere Wohngebiete**

6.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung I (besonderes Wohngebiet I)

Das besondere Wohngebiet I dient vorwiegend dem Wohnen, es dient auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet I nur die folgenden allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

 - Wohngebäude mit Dauerwohnungen im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Ferienwohnungen
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude
 - Läden, Schenke- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe außer Zweckverleih und Spezialbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO ist pro Grundstückliche mindestens eine Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen einzurichten.

6.2 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung II (besonderes Wohngebiet II)

Das besondere Wohngebiet II dient vorwiegend dem Wohnen, es dient auch der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet II nur die folgenden allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

 - Wohngebäude mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Läden, Schenke- und Speisewirtschaften mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Läden, Schenke- und Speisewirtschaften mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen
 - Sonstige Gewerbebetriebe außer Zweckverleih und Spezialbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO ist pro Grundstückliche mindestens eine Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen einzurichten.

6.3 Sonstiges Sondergebiet "Tourismus/Ortsmitte"

Das Sonstige Sondergebiet "Tourismus/Ortsmitte" dient der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind:

 - Unterkünfte für die Gläsbeherbergung im Sinne der vorstehenden Definition
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schenke- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe außer Zweckverleih und Spezialbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gläsbeherbergung im Sondergebiet "Tourismus/Ortsmitte" ist ab einer Größe von 120 qm Wohnfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3, 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig.

6.4 Sonstiges Sondergebiet "Ferienheim/Erholungsheim"

Das Sonstige Sondergebiet "Ferienheim/Erholungsheim" dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gläsbeherbergung.

6.5 Sonstiges Sondergebiet "Wohnen/Ferienweihen"

Das Sonstige Sondergebiet "Wohnen/Ferienweihen" dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gläsbeherbergung.

6.6 Sonstiges Sondergebiet "Ferienheim/Erholungsheim"

Das Sonstige Sondergebiet "Ferienheim/Erholungsheim" dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gläsbeherbergung.

Gemeinde Spiekerroog
Landkreis WittmundBebauungsplan
"Dorf - Teil A"