

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiet "Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Grundflächenzahl  
 GF max. 3.900 m² maximal zulässige Geschossfläche  
 TH: max. 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe  
 GH: max. 9,50 m / 10,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe / für einen Teilbereich

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 TF: 1 textliche Festsetzung Nr. 1  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß TF: 6

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

nur Dauerwohnungen zulässig

**1. Schutzdünen (NDG)**

Das Plangebiet grenzt westlich an den Bereich der Schutzdünen nach § 20 a in Verbindung mit § 14 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) an.

**2. Gefahrenabwehrverordnung (Gefahrenabwehrgesetz)**

Das Plangebiet überdeckt vollständig die Gefahrenabwehrverordnung der Gemeinde Spiekeroog. Die Vorschriften nach dieser Verordnung sind zu beachten.

**3. Wasserschutzgebiet Zone III**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Spiekeroog“. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**HINWEISE**

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

**2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04841 / 17 99 32, Email: oia@ostfriesischelandschaft.de 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen Erkenntnisse über altlastverdächtige Flächen (Altablagierungen) nicht vor. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerflüske, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Spiekeroog zu benachrichtigen.

**5. DIN-, ISO- und andere Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Spiekeroog eingesehen werden.

**6. Geschossfläche für Dauerwohnen**

Die Ermittlung der Geschossfläche für Dauerwohnen richtet sich nach § 20 Abs. 3 BauNVO und der textlichen Festsetzung Nr. 5. Hierin sind alle überdachten Räume (also z. B. auch Abstellräume, Sanitärräume) enthalten, da das Bauplanungsrecht diesbezüglich keine Differenzierung kennt. Nicht enthalten sind nicht überdachte Aufenthaltsbereiche wie z. B. Balkone und Terrassen. Nach Auffassung einiger Baugenehmigungsbehörden sind diese Flächen entgegen der Vorschrift des § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen. Hieron bleiben die textliche Festsetzung Nr. 2 und die Kennzeichnungen der Dauerwohnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan unberührt. Die dem Dauerwohnen zuzurechnende Geschossfläche inkl. Umfassungswände soll mindestens 900 m² betragen und könnte auch als Bruttolfläche bezeichnet werden. Die Wärfelhöhe ohne Umfassungswände, auch als Nettowohnfläche zu bezeichnen, soll mindestens 700 m² betragen. Da in vorliegendem Fall zwischen Wohnungstypen (Dauerwohnungen, Ferienwohnungen) zu unterscheiden ist, könnte sich die anliegende Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Fluren und Treppenträumen kompliziert gestalten. Um hier jedoch die Entstehung unterschiedlicher Auffassungen zu verhindern, wurden die Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Hieraus geht z. B. eindeutig hervor, dass der Bereich des großen zentralen Treppenhauses noch nicht einmal anteilig den Dauerwohnungen zuzuordnen ist.

**7. Ersatz bestehender Baurechte**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ auf dem Flurstück 70/36 außer Kraft.

**8. Erkundungspflicht der Ausbaunehmer**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen und Wegebau, Var- und Entborsungsleitungen) sind die Ausbaunehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen.

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 A I V M. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFASST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BOBL I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG IN SEINER SITZUNG AM ... DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

AMTLICHE PRÄSENTATION (APS) MAßSTAB: 1 : 5.000  
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
 © 2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen  
 Registeramt Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILBAULICH BEDIEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.01.2019). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_

KATASTRAM WITTMUND \_\_\_\_\_

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ORTSBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SPIEKEROOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND IM ... BEKANNTMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS" IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

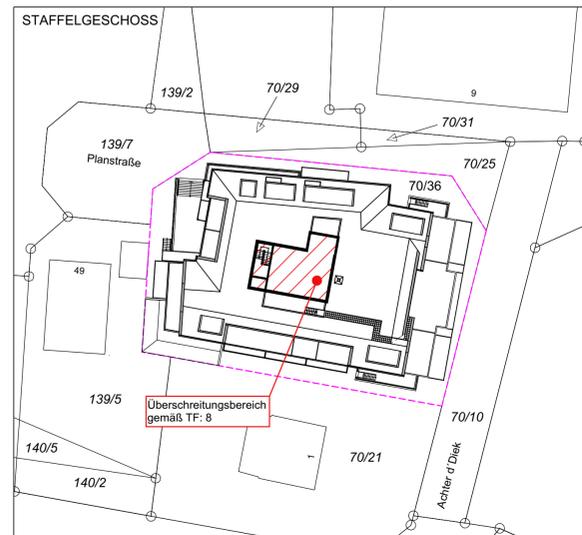
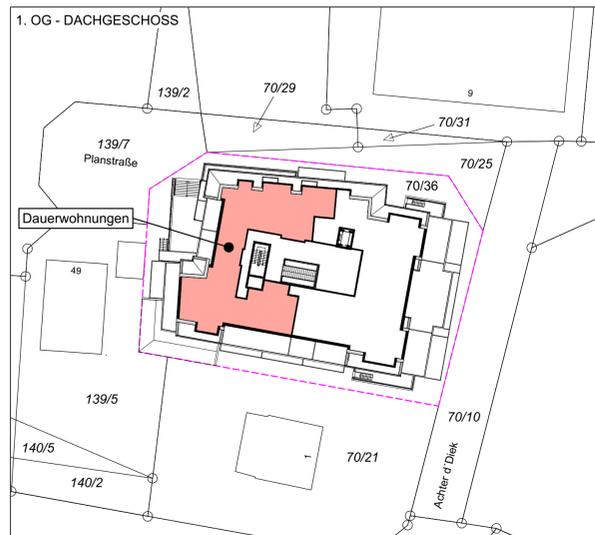
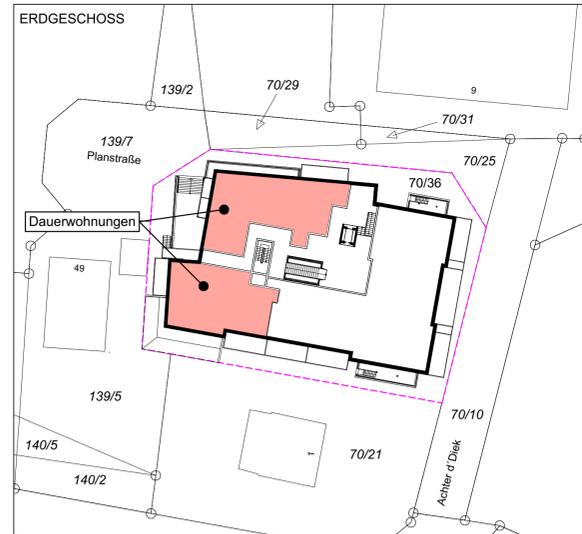
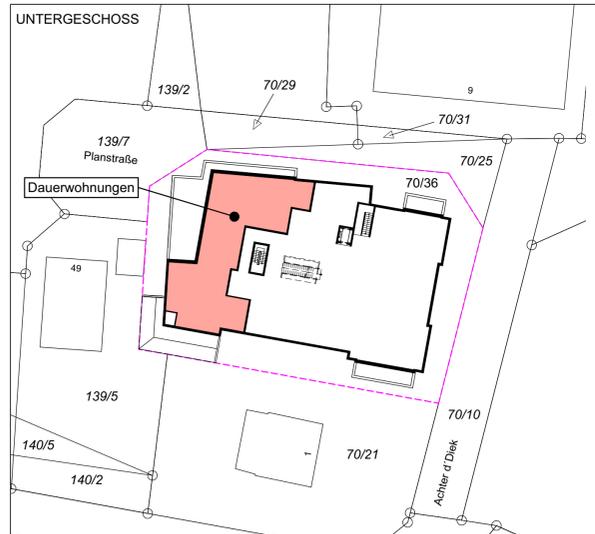
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**1. Sonstiges Sondergebiet "Wohngebäude mit Ferienwohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und sonstigen Räumen.

Zulässig sind:

1.1 Dauerwohnungen; eine Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als Alleinige Wohnung oder Hauptwohnung nach Bundesmietgesetz (BmG) genutzt wird. Eine Nutzung als Nebenwohnung ist nur unter der Tatsache des § 22 Abs. 1 BmG zulässig. Als Dauerwohnung gilt auch eine Wohnung, die von saisonal Beschäftigten nach dem BmG bewohnt wird.

1.2 Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden.

1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

1.5 das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe.

1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Minimale Geschossfläche für Dauerwohnen**

Mindestens 900 m² Geschossfläche sind als Fläche für das Dauerwohnen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nachzuweisen (vgl. auch Hinweis Nr. 6).

**3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.M. § 9 Abs. 3 BauGB**

3.1 Unterer Bezugspunkt  
 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen ist der höchste Punkt des Straßenabschnitts der öffentlichen Straße „Achter d' Diek“, der an den Änderungsbereich grenzt.

3.2 Erdgeschossfußboden  
 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfußboden) darf im Mittel höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt der TF Nr. 3.1 liegen.

3.3 Traufhöhe  
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt der TF Nr. 3.1 und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälden darf die Traufhöhe das Maß von 4,50 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

3.4 Gebäudehöhe  
 Als Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt der TF Nr. 3.1 und dem obersten Punkt des Gebäudes bzw. Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt). Untergeordnete Bauteile wie z. B. Antennen, Geländer und Schornsteine gelten nicht als höchste Punkte. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf das Maß von 9,50 m über o. g. Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmeweise darf die maximale Gebäudehöhe über einer Fläche von max. 110 m², die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt ist, um 1,00 m überschritten werden.

**4. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Garagen und Nebengebäude sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und deren sinnmäßigen Verlängerungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

**5. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
- b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Rauteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m
- c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Rauteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Gemeinde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (Regenwasserkanal).

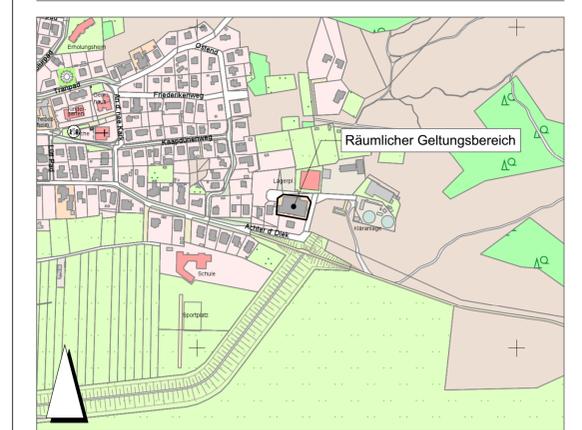
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VORHABENKONZEPT)**

**7. Zulässigkeit von Vorhaben I. V. m. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 3 a I v. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Falls ein Durchführungsvertrag nicht abgeschlossen wird, verbleibt es bei den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.

**8. Eingrenzung des Bereichs mit Gebäudehöhenüberschreitung**

Nur im gekennzeichneten Bereich darf die maximale Gebäudehöhe um 1,00 m, also auf max. 10,50 m über dem Bezugspunkt der TF Nr. 3.1, überschritten werden.



GEMEINDE \_\_\_\_\_

GEMEINDE SPIEKEROOG



PLANINHALT \_\_\_\_\_ MASSTAB \_\_\_\_\_

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 1:500

"WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS"

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11147	Winter	Winter		594 x 970	§13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2019_04_16_11147_vBP_E_vwx	16.04.2019	Entwurf

PLANVERFASSER \_\_\_\_\_

Thalen Consult GmbH  
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39, 26340 Neuenburg  
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG