

GEMARKUNG SPIEKEROOG
FLUR 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1-4 Sondergebiet "Strandversorgung" 1 - 4

2. Maß der baulichen Nutzung

max. GF: 180 m² maximal zulässige Geschossfläche

H: max. 17,50 m NHN maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen

Pumpwerk (nicht eingemessen)

unterirdische Strom-, Gas-, Telekom- oder Schmutzwasserleitung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung:

SD Schutzdünen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: gesetzlich geschützter Biotop

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind wieder gefahrverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt nach altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenaufwässerungen) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen.

6. Kampfmittel

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

7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Versorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

8. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

9. Maßnahmen im Bereich der Schutzdüne

Gem. § 20 a i. V. m. §§ 14 u. 15 des Niedersächsischen Deichgesetzes ist jede Benutzung der Schutzdüne (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Das gilt entsprechend für natürliche Bodenenerhebungen, die im Zuge einer Schutzdüne liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemeiner wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde den Antragsteller vor dem Verbot durch eine Ausnahmegenehmigung befreit hat. Bauwerke innerhalb der Grenzen der Schutzdüne, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, dürfen nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Das Gleiche gilt für Wasser-, Gas-, Öl- und elektrische Leitungen innerhalb der Grenzen der Schutzdüne. Für weitere Nutzungen (z. B. für das Befahren von Straßen im Bereich der gewidmeten Schutzdüne oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen) sind entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bauplanes Nr. ___ "Strandversorgung" und wird gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) begründet.

Technische Dachaufbauten oder Fassadenanbauten sind mit Ausnahme von in die Gebäudehülle integrierter oder direkt aufliegender Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung: Sondergebiet „Strandversorgung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte gegliederte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ gemäß § 11 BauNVO dient der Versorgung des Strandes mit gastronomischen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Strandes sowie für ergänzenden Nutzungen, die damit im funktionalen Zusammenhang stehen.

1.1 Im Sondergebiet 1 (Strandhalle) sind mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:

- Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie,
- Läden und Kioske,
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
- Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen des Rettungsdienstes und
- eine Dauerwohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter des Gastronomie- und Restaurantgewerbes, die ihren Lebensmittelpunkt auf Spiekeroog haben.

1.2 Im Sondergebiet 2 (Strandsporthalle) sind mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Gastronomie- und Restaurantgewerbe tätig sind und ihren Lebensmittelpunkt auf Spiekeroog haben.
- Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen des Rettungsdienstes sowie für Seminarteilnehmer von Veranstaltungen, die innerhalb der v. g. Sondergebiete 1 (Strandhalle) und 2 (Strandsporthalle) stattfinden.
- Lagerräume

1.3 Im Sondergebiet 3 (Strandkorbhalle) sind mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Garagen für Fahrzeuge der Strandbewirtschaftung und
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

1.4 Im Sondergebiet 4 (Toilettengebäude) sind mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:

- öffentliche Toilettenanlagen.

1.5 Eine Dauerwohnung im Sinne der Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es sind nur nach unten oder auf ein Gebäude gerichtete Außenbeleuchtungen mit LED-Leuchten ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 4000 Kelvin zulässig. Außenbeleuchtungen und freistehende Beleuchtungskörper dürfen eine max. Höhe von 2,50 m über der jeweiligen Geländeoberkante nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Schutzdünen (§ 20 a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG))

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der gewidmeten Schutzdüne gem. Verordnung vom 29.09.2011 über die Widmung von Schutzdünen auf der Insel Spiekeroog. Voraussetzung für die Ausübung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen ist das Vorliegen einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Benutzung einer Schutzdüne nach § 14 in Verbindung mit § 20a NDG. Näheres zu den deichrechtlichen Bestimmungen siehe Hinweis Nr. 9.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebietes Spiekeroog. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Spiekeroog, der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungsträger Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) eingesehen werden.

3. Gesetzlich geschützter Biotop

Außerhalb der versiegelten Flächen zählen die Vegetationsbereiche zu den Küstendünen, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als gesetzlich geschützte Biotope dem direkten Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Beseitigung oder Überbauung der Küstendünen ist verboten. Für die Durchführung jeglicher Maßnahmen innerhalb der Küstendünen - auch nur temporäre während Bauzeiten - sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. ___ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. _____ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.04.2020). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

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 _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. 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 BEBAUUNGSPLAN NR. _____ NACH PRÜFUNG DER BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.04.2020) (§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 _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. _____ 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

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE GEMEINDE SPIEKEROOG

PLANINHALT MASSSTAB 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. XXXX "STRANDVERSORGUNG"

| PROJ.-NR. | PROJEKTLEIT. | BEARBEITUNG | GEPRÜFT | BLATTGR. | VERFAHRENSART |
|-----------|--------------|-------------|---------|-----------|---------------|
| 11561 | Bottenbruch | Block | | 780 x 594 | |

| PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM | DATUM | PLANSTAND |
|--------------------------------|------------|-----------------------|
| 2021_03_04_11561_BP_geAV.wvx | 04.03.2021 | geänderter Vorentwurf |

PLANVERFASSER

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