

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude

Das als „Wohngebäude“ festgesetzte Baugebiet dient allein der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens. Zulässig sind nur Wohnungen zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung). Die festgesetzte Grundfläche von 210 m<sup>2</sup> darf für Terrassen überschritten werden.

Eine Dauerwohnung im Sinne der Festsetzung ist eine Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthaltes und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Die Errichtung neuer oder Erweiterung bestandsgeschützter Telekommunikations- oder Funkmasten ist nicht zulässig.

## § 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Veranden

Auf den als nicht-überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereichen sind Veranden, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Größe von 50 % des Baugrundstückes gemäß § 19 BauNVO zulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein. Die Grundfläche der Veranden insgesamt darf pro Hauptgebäude maximal 25 % der Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes, maximal 40 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Die maximale Tiefe, gemessen im rechten Winkel zum Hauptgebäude, darf 4,00 m nicht überschreiten (maßgeblich ist das aufgehende Außenmauerwerk der dem Hauptgebäude gegenüber liegenden Außenwand der Veranda).

Das flach geneigte Dach darf nicht als Balkon genutzt werden. Inseltypische Veranden dürfen nur nach Maßgabe der Festlegungen in § 6 der Baugestaltungssatzung I (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 84 NBauO) vom 23.10.1985 errichtet werden.

## § 3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a. Die Firsthöhe des Gebäudes darf 10,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut.
- b. Die Traufhöhe darf eine Höhe von 5,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

## § 4 Nebengebäude

Nebengebäude sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,50 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## **§ 5 Dächer**

Es gelten die Festsetzungen aus § 3 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog für den Ortskern -Zone 1- vom 23.10.1985.

## **§ 6 Baumaterialien der Hauptgebäude**

Es gelten die Festsetzungen aus § 7 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog für den Ortskern -Zone 1- vom 23.10.1985.

## **§ 7 Einfriedungen**

Es gelten die Festsetzungen aus § 10 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog für den Ortskern -Zone 1- vom 23.10.1985.

## **§ 8 RAL-Farbtöne**

Es gelten die Festsetzungen aus § 13 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog für den Ortskern -Zone 1- vom 23.10.1985. §

## **9 Abweichungen**

Im Einzelfall kann unter den Voraussetzungen des § 66 NBauO eine Befreiung erteilt werden.