



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
FH: 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m (zugleich Firsthöhe)

3. Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

■ Private Grünfläche

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

■ Retentionsfläche

7. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3,50 Höhenlage der Oberkante der endausgebauten Straße in mNNH
--- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
~ Deichschutzzone (von Anlagen jeder Art freizuhalten)
T / RWK Telekommunikationsleitung / Regenwasserkanal unterirdisch (ohne Normcharakter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

- Wohngebäude
- Gebäude und Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“ sind mindestens 40% der Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 je Grundstück 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 vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) geändert worden ist, in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,15 zulässig. Darüber hinausgehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen diesem unteren Bezugspunkt und der obersten substanziellen Kante des Gebäudes.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 5 % der realisierten Firsthöhe für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zugelassen werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf maximal 25,00 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen (§§ 1, 14 u. 23 BauNVO)

4.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann je Gebäude einmal nur für ebenerdige, nicht überdachte Terrassen in einem Umfang von je maximal 3,00 m Breite und Tiefe zugelassen werden.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude sind entlang der festgesetzten Planstraße innerhalb einer Breite von 3,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

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

5. Ausrichtung der Giebel (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Giebel müssen zur Mittellinie der festgesetzten Planstraße parallel ausgerichtet sein.

6. Retentionsfläche, Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Die festgesetzte Retentionsfläche ist dauerhaft von Gehölzen und hochwachsender krautiger Vegetation freizuhalten.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Baugebiete muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,15 m über dem Niveau der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen. Der jeweilige Bezugspunkt hierfür ist die Oberfläche der Fahrbahnmittle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der Bezugspunkt durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes in dem Fahrbahnabschnitt zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, die an unterschiedliche Fahrbahnabschnitte der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), ist der Bezugspunkt der jeweils höchste durch lineare Interpolation nach Satz 3 ermittelte Punkt.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Abwasserbeseitigung zu belasten. Bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen oder Aufwuchs von Gehölzen sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die festgesetzten Baugebiete und werden gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) begründet.

1. Traufhöhen

Die Traufhöhe muss mindestens 2,2 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 liegen und darf maximal 4,5 m darüber liegen. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachtrauf.

2. Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer und Paralleldächer mit einer Dachneigung von jeweils mindestens 35° und höchstens 50° zur Waagerechten. Der Dachüberstand darf an der Traufwand maximal 0,70 m und an der Giebelwand (Ortgangüberstand) maximal 0,50 m betragen (Die Grundflächen von Freisitzen an Außenwänden gelten für die Ermittlung des Dachüberstands als Teil des Gebäudinnenraums.). Die vorgegebene Dachform gilt nicht für Nebendächern an Hauptgebäuden und Dächer von Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO. Die Dachneigung von Vor- und Anbauten darf mindestens 10° und höchstens 15° zur Waagerechten betragen.

3. Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die zugehörigen Bauteile (z. B. Geländer) nicht über die Linie der Dachschräge hinausragen. Die Gesamtlänge aller Dachfenster (gemessen von den jeweiligen Außenseiten der Zargen) darf 15 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Die Zulässigkeit der Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dachflächen bleibt unberührt.

4. Dacheindeckung und -begrünung

4.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit roten, braunen oder schwarzen unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304-2013 „Dach- und Formziegel Begriffe und Produktspezifikationen“) - keine Edelengoblen - vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen Produktanforderungen“) sowie farbige Photovoltaikmodule und Solardachziegel verwendet werden, wobei ebenfalls rote, braune oder schwarze Farbtöne zulässig sind. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarz gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 7021, 7022, 7024, 7026, 9004, 9005, 9011, 9017. Dies gilt auch für Schornsteine und Lüftungsschächte. Die örtliche Bauvorschrift zur Dacheindeckung gilt nicht für die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien im maximalen Umfang von 50 % der Dachfläche (Solarindiestfläche gemäß § 32a Abs. 1 NBauO).

4.2 Dachbegrünung

Gründächer sind allgemein zulässig. Werden Dächer von Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO als Flachdächer oder mit einer Neigung von weniger als 20° ausgeführt, so sind diese zu begrünen. Es ist eine dauerhafte und fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Nachpflanzungen oder -saaten vorzunehmen.

5. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände (inklusive außen angebrachte Schornsteine und Lüftungsrohre) sind folgende Materialien zulässig:

- rotes bzw. robraunes Klinker- oder Verblendmauerwerk (DIN EN 771-1:2011+A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“).
- Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Als robraun gilt die Farbe entsprechend dem Farbreister RAL 8012.

- naturbelassene Holzfassaden
- vertikale Begrünungssysteme

Eine Kombination der o. g. Materialien je Baukörper ist zulässig. Es ist eine jeweils einheitliche Gestaltung von Material und Farbgebung vorzunehmen. Glasflächen (Fenster, Außentüren) dürfen an den Traufseiten der Hauptgebäude 50 % der jeweiligen Außenwandflächen nicht übersteigen; die Zulässigkeit von verglasten Vor- und Anbauten bleibt davon unberührt. Für Außentüren und Fenster ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Diese ist wahlweise naturbelassen, in der Farbe der jeweiligen Dacheindeckung mit Ausnahme roter und schwarzer Farben, in weiß (entsprechend dem Farbreister RAL 1013, 9001, 9002, 9010) oder in grün (entsprechend dem Farbreister RAL 6003, 6007, 6009, 6011, 6012, 6013, 6015, 6020) herzustellen. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Außenwänden gilt nicht für Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO mit einer jeweiligen Grundfläche von weniger als 45 m².

6. Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

6.1 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur bepflanzte Erdwälle, Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune und lebende Hecken zulässig. Zäune sind entweder naturbelassen zu erstellen oder in weiß oder grün. Im Sinne der dritten und vierten Auflage der DIN 68701-1:2016-01 „Einfriedungen“ sind Einfriedungen innerhalb einer Breite von 3,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) die Höhe von 1,25 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 nicht überschreiten.

6.2 Gestaltung der Vorgärten

Ein Vorgarten im Sinne der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift ist der Bereich von bis zu 2,00 m Breite (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) entlang der festgesetzten Planstraße außerhalb der Baugrenzen. Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von 25 % der Vorgartenfläche je Baugrundstück nicht überschreiten.

7. Ausnahmen

Für Dachbereiche, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen in der näheren Umgebung (einschließlich der Deichkrone), ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind, gelten die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 (Dachform) und Nr. 4 (Dacheindeckung und -begrünung) nicht.

8. Werbeanlagen

Genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nur wie folgt genehmigungsfähig:

- Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht mehr als 0,25 m ausladen und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Länge ist auf 3,00 m begrenzt. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Nicht parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) müssen senkrecht angeordnet sein und dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m auskragen. Je Stätte der Leistung ist nur ein Ausleger zulässig.
- Werbeanlagen mit Reflexfarben, mit wechselndem oder beweglichem Licht, mit Spiegeln, mit unterlegter Akustik, akustische oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Abweichungen

Im Einzelfall können unter den Voraussetzungen des § 66 NBauO Abweichungen von den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

10. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den Nummern 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich 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. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdrächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagern. gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagern liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verursachung durch Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) 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. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

5. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt eine Auswertung von Luftbildern im Hinblick auf Abwurfkampfmittel vor. Diese hat ergeben, dass keine Belastung vermutet wird. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfaute, 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.

6. Oberflächenentwässerung

Die Einleitung von Oberflächenwasser im Sinne von § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die Herstellung eines Retentionsgrabens der Plangenehmigung gemäß § 68 WHG.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Öffentlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunehmer).

8. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

9. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (§ 3 Nr. 45 Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. Die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Die in der Planzeichnung in ihrem Trassenverlauf ohne Normcharakter eingetragene Telekommunikationsleitung befindet sich in Trägerschaft der Deutschen Telekom und ist nach Auskunft des Leitungsträgers nicht mehr in Betrieb. Der technische und rechtliche Umgang mit dieser Leitung (z. B. Rückbaumaßnahmen) und die entsprechende Abstimmung mit dem Leitungsträger obliegen dem jeweiligen Bauherren.

11. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

12. Bestimmungen im Bereich der Deichschutzzone

Innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich gemachten von Anlagen jeder Art freizuhaltenden Bereiche innerhalb der Deichschutzzone dürfen gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art in diesem Sinne gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiopte, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann 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 für den Antragsteller würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich. Bei Widerruf der Ausnahme genehmigung hat deren Inhaber keinen Anspruch auf Entscheidung. (Bezüglich der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 6.1 hat die zuständige Untere Deichbehörde (UDB) entsprechende Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt.) Bauwerke, 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 Deichschutzzone. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen innerhalb der Deichschutzzone dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahme genehmigung nach § 16 Abs. 2 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) erteilt hat. Für weitere Nutzungen sind entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig.

13. Lichtteillinie

Die gemeindliche Lichtteillinie „Sterneninsel Spiekeroog“ enthält Regelungen zur Vermeidung übermäßiger Lichtemission, insbesondere hinsichtlich Außenbeleuchtung. Sie gilt für öffentliche Einrichtungen selbstverpflichtend und wird für die nichtöffentliche Beleuchtung empfohlen.

14. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten. Verboten ist es, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen müssen bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES GESETZES VOM 12.08.2025 (BGBl. 2025 I NR. 189) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 29.01.2025 (NDS. GVBL. 2025 NR. 3) UND § 84 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 25.06.2025 (NDS. GVBL. 2025 NR. 52) HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ 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. 21 "AM BAHNHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2022

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATÄSTERS UND WEIST DIE STÄDTETEILGÄH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.08.2022). SIE IST HINSICHTLICH 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. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "AM BAHNHOF" BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "AM BAHNHOF" UND VORLIEGENDEN SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN WURDEN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) 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 BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

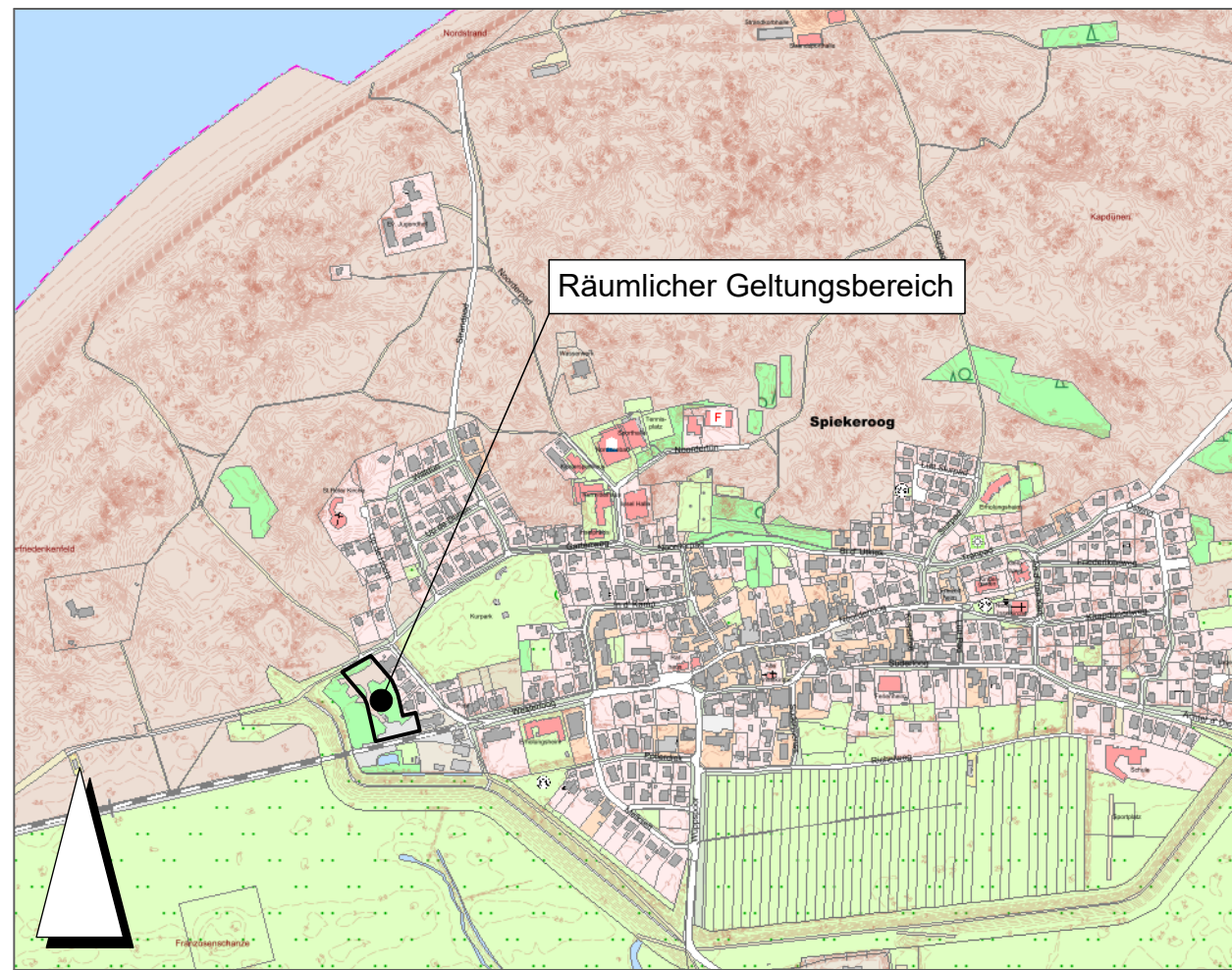
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SPIEKEROOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 10.000



GEMEINDE

GEMEINDE SPIEKEROOG



PLANINHALT

MASSSTAB: 1: 1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AM BAHNHOF"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG
-----------	-------------	-------------