

PLANZEICHENERKLÄRUNG

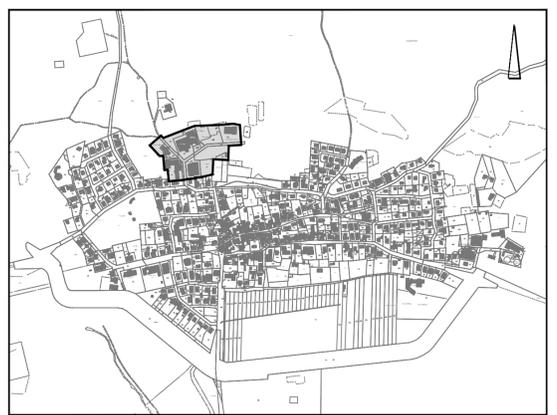
- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Konzentrationszone Kurwesen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH=2,20m bis 3,50m FH=8,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH=Traufhöhe/FH=Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.	K. Heise		
geprüft:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	25.03.2015	31.03.2015	01.04.2015	24.04.2015		

Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan "Kurzentrums"



April 2015 **ENTWURF** M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“**

(1) Das Sonstige Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“ dient der Einrichtung von Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus. Insbesondere zulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

 - Kurverwaltung
 - Kurmittelhaus
 - Arztpraxis
 - Mehrzweckgebäude und -räume für Veranstaltungen aller Art
 - Hallenbad/Therapiebad
 - Sporthalle/Mehrzweckhalle
 - Tennisplatz
 - Minigolfanlage
 - Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“
 - Jugendraum
 - Unterkünfte der Gästebeherbergung und Ferienwohnungen
 - Einzelhandelsbetriebe/Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Freie Berufe (Künstler, Kunsthandwerk)
 - Sonstige Gewerbebetriebe (außer Fahrradverleih und Spedition)
 - Anlagen für Verwaltung
 - Garagen und Nebenanlagen

(2) Räume für freie Berufe

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Nebenanlagen**

Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind inseltypische Veranden gemäß der Gestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Sie sind auf den als überbaubare und als nicht-überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind entsprechend der Regelung in der Baugestaltungssatzung II genehmigungsfähig. Zur Straßenseite ausgerichtete Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Inseltypische Veranden**

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 m² 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 vom 23.10.1985 errichtet werden. Zulässig als Bestandteile der Hauptnutzung sind

 - Gästebewirtung im Zusammenhang mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
 - Gästebewirtung im Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften,
 - Verkaufsraum im Zusammenhang mit Läden, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Geschäften,
 - Nutzfläche im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung, jedoch keine selbständig nutzbaren Einheiten,
 - Wohnnutzung im Zusammenhang mit Wohngebäuden, jedoch keine abgeschlossenen Wohnungen,
 - eine Grundfläche von maximal 25 % der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes, maximal 40 m².

Die zusätzliche Grundfläche ist nicht der Grundfläche des Hauptgebäudes zuzurechnen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß 1. Die Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig. Jedoch ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- Höhe baulicher Anlagen/Traufhöhe**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht unterschreiten.
- Abweichende Bauweise**

In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise zulässig, allerdings dürfen sie eine Länge von maximal 70 m erreichen.
- Erhalten und Anpflanzen von Bäumen**

1. Auf jedem bebauten Grundstück mit einer Mindestgröße von 400 m² ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (außer Weiden und Pappeln) oder eine Kiefer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze der unten stehenden Liste mit einem Mindestdurchmesser von > 10 cm, gemessen in 1 m Höhe nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Bei Neubauten ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (außer Weiden und Pappeln) der unten stehenden Liste neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze außer Weiden und Pappeln mit einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe Durchmesser > 10 cm) werden angerechnet. Bei Abgang sind Gehölze der unten stehenden Liste nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ahorn	Acer div.
Baum-Hasel	Corylus colurna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Blut-Buche	Fagus sylvatica f. purpurea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eiche, mit Schwerpunkt Stieleiche	Quercus robur (auch in der Säulenform „Fastigiata“)
Erl	Anus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata, C. platyphyllos
Mehlbeere	Sorbus intermedia, S. aria
Kern-Obst als Halb- oder Hochstamm	
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Ulme	Ulmus glabra, U. laevis, U. minor

- Erhaltungssatzung**

Im gesamten Bereich des B-Plans Dorf gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung. Nutzungsänderungen bedürfen der Genehmigung. Die Aufgabe von Wohnraum ist nur bei der Errichtung neuen Wohnraums auf einem Grundstück des gleichen Eigentümers möglich. Die dadurch geschaffene Nutzungsbindung ist grundbuchlich festzuhalten.
- Telekommunikations- und Funkmasten**

Die Errichtung neuer oder Erweiterung bestandsgeschützter Telekommunikations- oder Funkmasten ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.