

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog diesen Bebauungsplan "Kurzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den 08.10.2015  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Wittmund -  
Wittmund, den .....  
Katasteramt Wittmund

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.10.2015  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Spiekeroog, den 08.10.2015  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 19.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.07.2015 bis 10.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spiekeroog, den 08.10.2015  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Spiekeroog, den 08.10.2015  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Spiekeroog, den .....  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

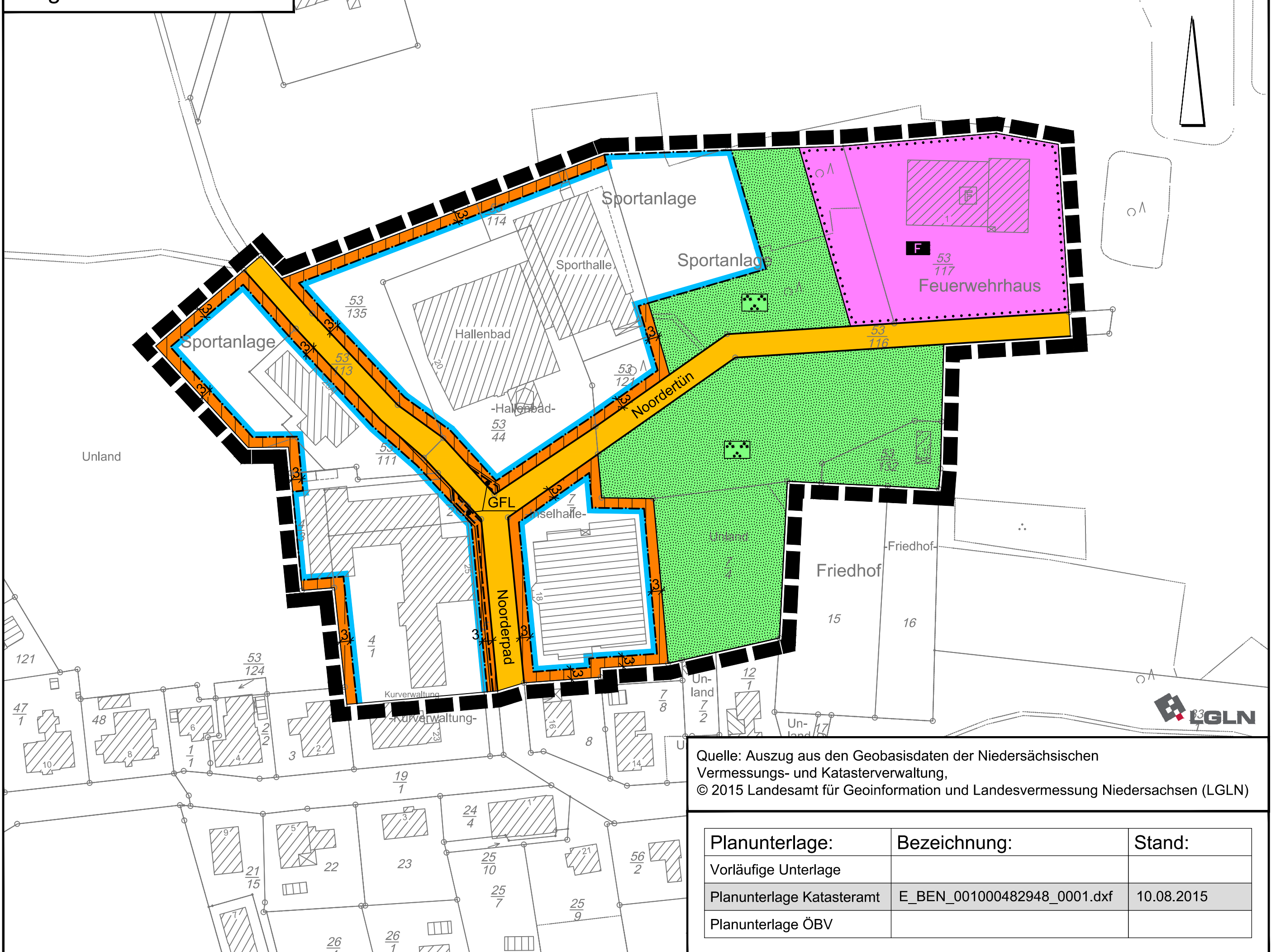
Spiekeroog, den .....  
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Spiekeroog, den .....  
GEMEINDE SPIEKEROOG  
Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BEN_001000482948_0001.dxf	10.08.2015
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Konzentrationszone Kurwesen
- 2. 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
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- 4. 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
- 6. Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

# 15. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- 1. 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 Betriebswohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

- 2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Nebenanlagen**  
Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind inseltypische Veranden gemäß der Baugestaltungssatzung I 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.
- 3. 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 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 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 m<sup>2</sup>.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.

- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen**
  - 1. Auf jedem bebauten Grundstück mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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“)
Erie	Anus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata, C. platyphyllos
Mahlbeere	Sorbus intermedia, S. aria
Kern-Obst als Halb- oder Hochstamm	
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Ulm	Ulmus glabra, U. laevis, U. minor

- 7. Erhaltungssatzung**  
Im gesamten Bereich des B-Plans Noorderpad 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.
- 8. Telekommunikations- und Funkmasten**  
Die Errichtung neuer oder Erweiterung bestandsgeschützter Telekommunikations- oder Funkmasten ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

# Hinweise

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.  
Die Ostfriesische Landschaft verweist in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.20n (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

# Gemeinde Spiekeroog Landkreis Wittmund

# Bebauungsplan "Kurzentrum"

