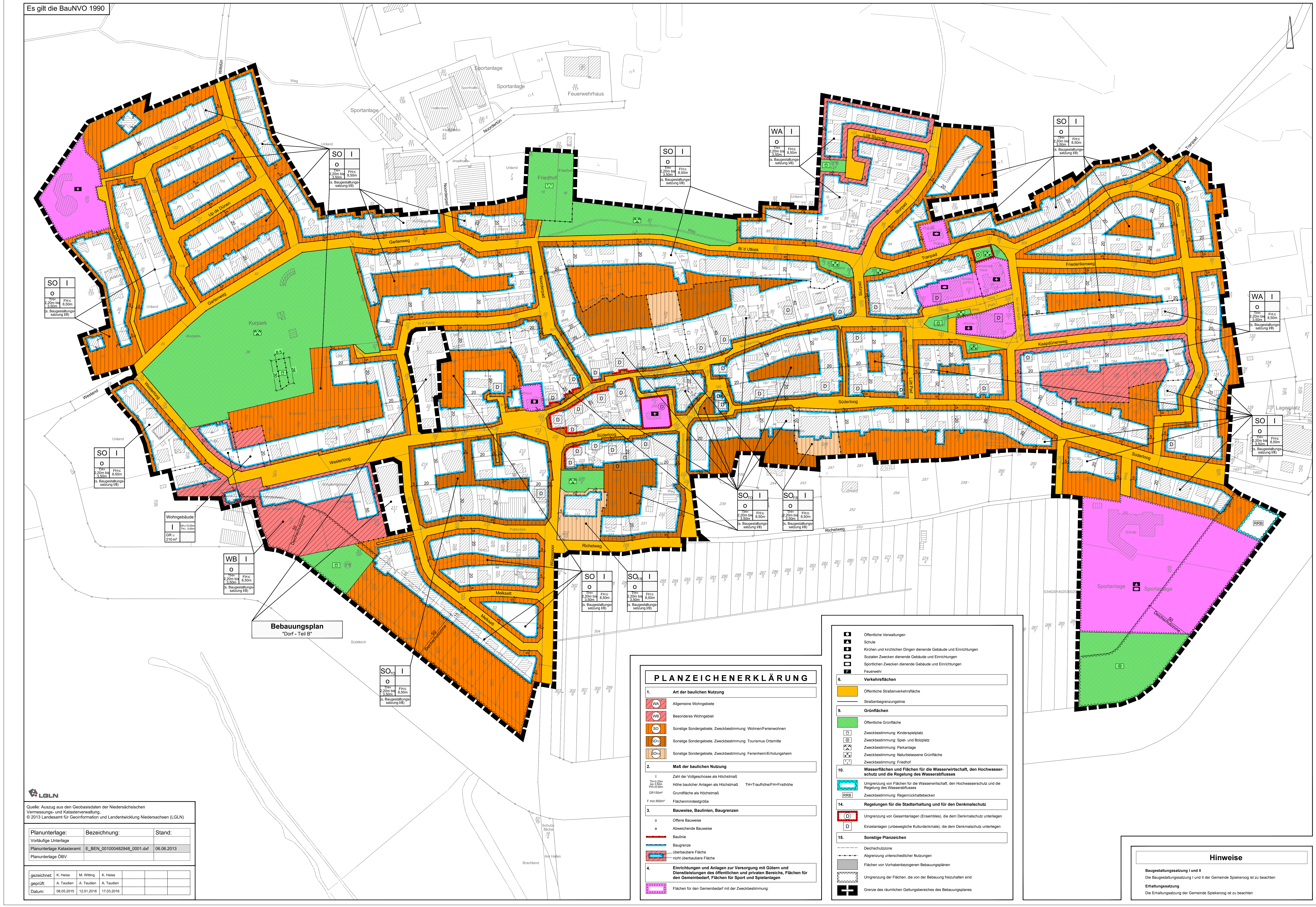
Es gilt die BauNVO 1990



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BEN_001000482948_0001.dxf	06.06.2013
Planunterlage ÖBV		

gezeichnet:	K. Heise	M. Witting	K. Heise			
geprüft:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien			
Datum:	08.05.2015	12.01.2016	17.03.2016			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besonderes Wohngebiet
SO	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Wohnen/Ferienwohnen
SO_TO	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Tourismus Ortsmitte
SO_F/E	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Ferienheim/Erholungsheim

2. Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=2,20m bis 3,50m FH≤8,50m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH=Traufhöhe/FH=Firsthöhe
GR150m²	Grundfläche als Höchstmaß
F min.600m²	Flächenmindestgröße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	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:
	Öffentliche Verwaltungen
▲	Schule
✚	Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F	Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
⊗	Zweckbestimmung: Spiel- und Bolzplatz
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Naturbelassene Grünfläche
	Zweckbestimmung: Friedhof

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(D)	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

– – – – –	Deichschutzzone
•–•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Flächen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Baugestaltungssatzung I und II

Die Baugestaltungssatzung I und II der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungsatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Das Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausgeschlossen sind:

- Zweiradverleih,
- Speditionsbetriebe

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.

2. Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

Das besondere Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, es dient auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet nur die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe außer Zweiradverleih und Speditionsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

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.

3. Sonstiges Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte"

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind:

- Unterkünfte für die Gästebeherbergung. Unterkünfte für die Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind:
  - Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises, die der Nutzung eines ständig wechselnden Personenkreises für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
  - Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern,
  - Gästehäuser.
- Geschäfts- und Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe außer Zweiradverleih und Speditionsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4. Sonstige Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen"

Das Sonstige Sondergebiet **„Wohnen / Ferienwohnen"** dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Als Hauptnutzung sind zulässig:

(1) **Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt** (Dauerwohnung)

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als 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) **Unterkünfte zur Gästebeherbergung**

Unterkünfte für die Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises, die der Nutzung eines ständig wechselnden Personenkreises für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern,
- Gästehäuser.

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.

(3) **Räume für freie Berufe**

Als untergeordnete Nutzungen sind zulässig:

(1) Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von Bewohnern und Gästen,

(2) Schank- und Speisewirtschaften,

(3) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ohne Zweiradverleih und Speditionsbetriebe,

(4) Anlagen für Verwaltungen,

(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

5. Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim"

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete **„Ferienheim, Erholungsheim"** sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Ferienheime
- Erholungsheime
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Mitarbeiter
- Wohnungen für Dauerwohnen
- Apotheken
- Arztpraxen

(1) **Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt** (Dauerwohnung)

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als 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.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Nebenanlagen

Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind inseltypische Veranden gemäß der Gestaltungssatzung I der Gemeinde Spiekeroog und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Sie sind auf den als überbaubare und als nicht-überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist nur unterhalb der Hauptgebäude und Nebenanlagen zulässig.

Genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind entsprechend der Regelung in der Baugestaltungssatzung I genehmigungsfähig.

Zur Straßenseite ausgerichtete Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten.

7. 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 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorf" nur nach Maßgabe der Festlegungen in § 6 der Baugestaltungssatzung I (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 56 NBauO) 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 I.

Die Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig. Jedoch ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

8. Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Gebäude pro Baugrundstücke wird wie folgt geregelt:

- Je Baugrundstück bei einer Größe von maximal 600 m² ist **eine Grundfläche von maximal 150 m² pro bauliche Anlage** zulässig.
- Je Baugrundstück bei einer Größe von über **600 m² bis 800 m²** ist **eine Grundfläche von maximal 180 m² pro bauliche Anlage** zulässig.
- Je Baugrundstück bei einer Größe von über **800 m²** ist **eine Grundfläche von maximal 210 m² pro bauliche Anlage** zulässig.

Terrassen werden bei der Größe der Grundfläche nicht mit angerrechnet.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen zulässigerweise entstandenen Gebäude. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig, sofern es sich um Bestandsgebäude oder untergeordnete Baumaßnahmen handelt.

Mehrere Einzelhäuser (oder bauliche Anlagen) auf einem Baugrundstück müssen einen Abstand so voneinander einhalten, als ob zwischen ihnen eine Grenze verliefe.

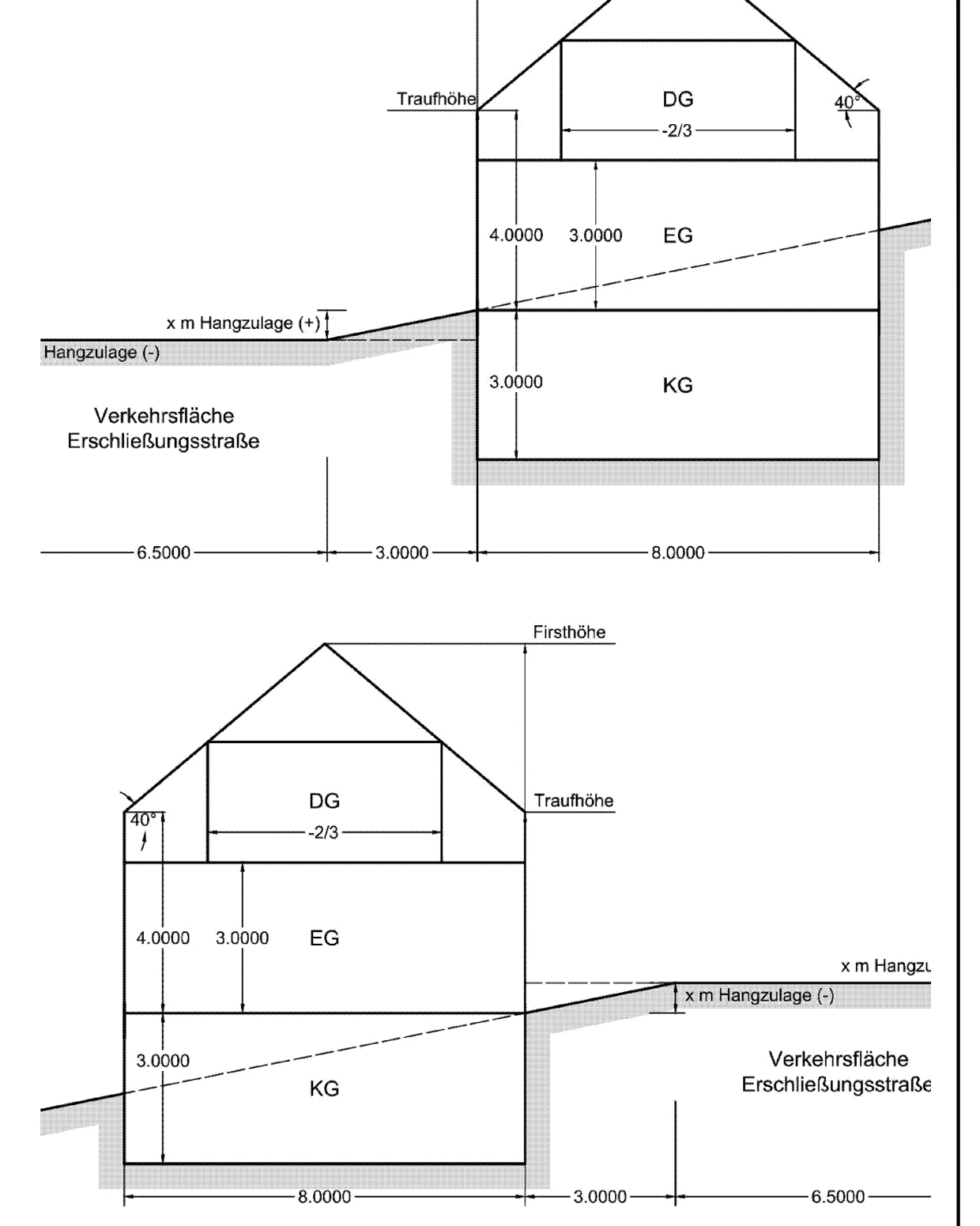
Für neue Baugrundstücke gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m².

9. Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe / Anzahl Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m und bei bestehenden zweigeschossigen Hotelgebäuden auf 11,00 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,20 m bzw. 3,50 m (in Abhängigkeit von den Regelungen der Baugestaltungssatzung I) nicht überschreiten und 2,20 m nicht unterschreiten. Bei zulässigerweise errichteten II-geschossigen Hotelgebäuden darf die Traufhöhe 6,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Erschließungsstraße des Baugrundstückes plus Hangzuschlag (bzw. Düne) gemäß beiliegender Skizze. Der Hangzuschlag stellt die Höhenlage der Oberkante des gewachsenen Geländes dar. Ist dieses nicht mehr zu ermitteln, ist in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde diese anhand der repräsentativen Nachbargrundstücke festzustellen.

Die Hangzulage führt bei aufsteigendem Gelände zu einem höheren Wert über der Oberkante der Erschließungsstraße und bei abfallendem Gelände zu einem niedrigeren Wert über Erschließungsstraße gemäß folgender Prinzipskizzen:



Zulässigerweise errichtete II-geschossige Hotelgebäude dürfen auch wieder zweigeschossig errichtet werden.

10. 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.

11. 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")
Erle	Anus glutinosa
Esche	Fraxinus excellsior
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 petrea
Ulme	Ulmus glabra, U.laevis, U. minor

12. 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.

13. Bauliche Anlagen innerhalb der Deichschutzzone

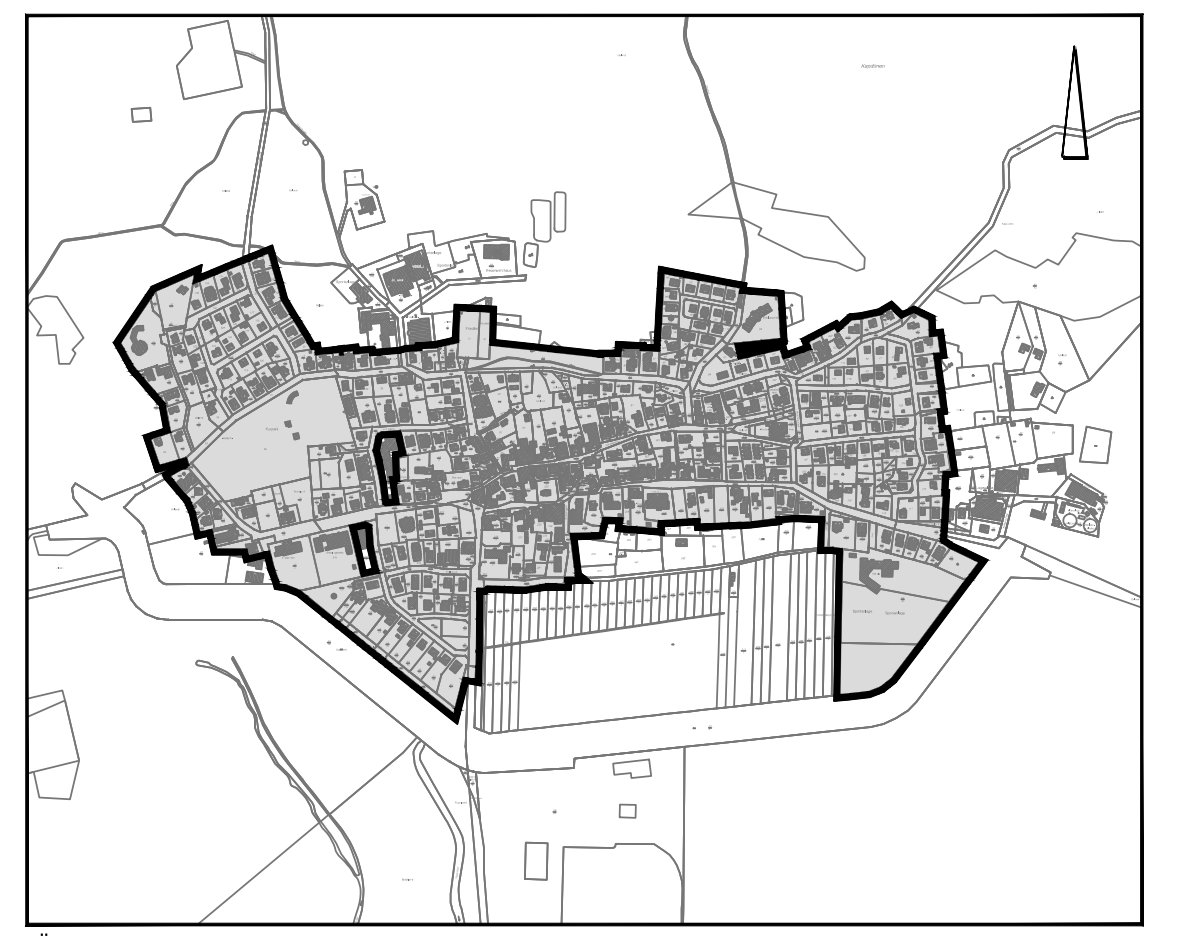
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Bereiche innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 NDG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Analgen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc.

14. Telekommunikations- und Funkmasten

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

Gemeinde Spiekeroog
Landkreis Wittmund

Bebauungsplan
"Dorf - Teil A"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

März 2016 ERNEUTER ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
NWP