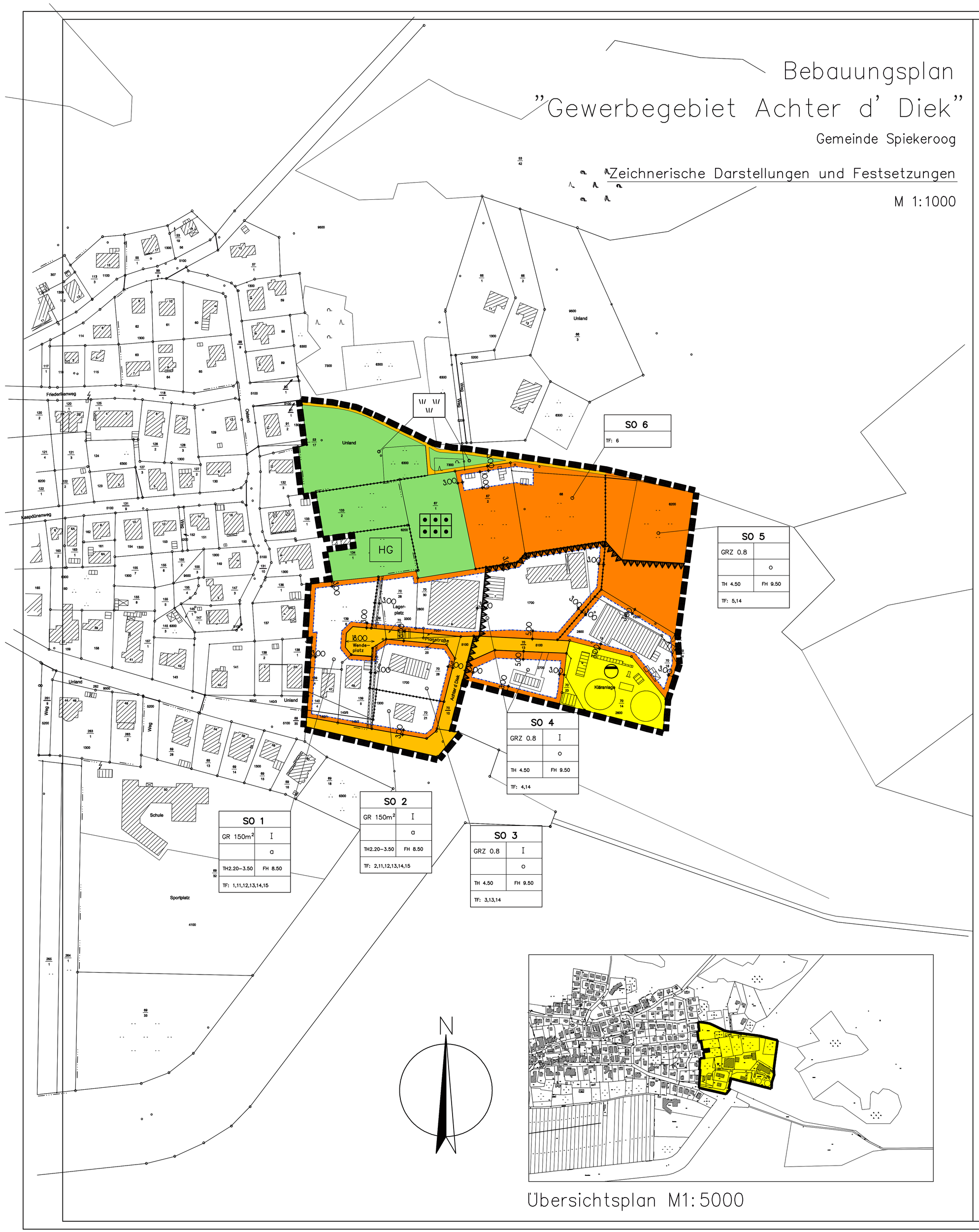
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Achter d' Diek"

Gemeinde Spiekeroog

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

M 1:1000



Übersichtsplan M1:5000

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (siehe TF)

Maß der baulichen Nutzung

GR 150m² Grundfläche als Höchstmaß
GRZ 0.8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 2.20–3.50 Traufhöhe in m als Mindest– und Höchstmaß
TH 4.50 Traufhöhe in m als Höchstmaß
FH 8.50 Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Abwasser

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Naturbelassene Grünfläche

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Dauerkleingarten

HG Hausgarten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen mit Leitungsrechten

Nachrichtliche Übernahme

Schutzdüne

Hinweise

1. Anzuwendende BauNVO
Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

2. Planüberdeckung
Der Bebauungsplan überdeckt die Innenbereichssatzung und den Bebauungsplan "Achter d' Diek" einschl. der 1. Änderung der Gemeinde Spiekeroog mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet", die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft treten.

3. Anzeigepflicht nach dem NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund 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.

4. Meldepflicht nach NAbfG
Sollten sich bei der Durchführung von Erd– oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Textliche Festsetzungen

1. SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Allgemein"
Zulässig sind:
– Wohngebäude/Wohnungen für "Dauerwohnzwecke"
– Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Fahrradverleihen
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
– Anlagen für Verwaltungen
– Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. SO 2 Sonstiges Sondergebiet "Wohgebäude/Wohnungen"
Zulässig sind:
– Wohngebäude/Wohnungen für "Dauerwohnzwecke"
– Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Ferienzimmer

3. SO 3 Sonstiges Sondergebiet "Künstlerhaus"
Zulässig sind:
– 9 Künstlerwohnungen
– Künstlerateliers
– Kunstgalerien
– Seminar– und Veranstaltungsräume
– 1 Wohnung für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

4. SO 4 Sonstiges Sondergebiet "Eingeschränktes Gewerbe"
Zulässig sind:
– Lagerhäuser und Lagerplätze
– Öffentliche Betriebe und Einrichtungen
Im Sonstigen Sondergebiet "Eingeschränktes Gewerbe" sind ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe und Einrichtungen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig.

5. SO 5 Sonstiges Sondergebiet "Reiterhof"
Zulässig sind:
– Reiterhof
– Reitplatz
– Wohnungen für den Betriebsleiter bzw. den Betriebsinhaber

6. SO 6 Sonstiges Sondergebiet "Gartenbaubetriebe"
Zulässig sind:
– Gartenbauflächen
– Zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 50qm Grundfläche pro Gartenbaubetrieb innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Flächen. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnungen, Ferienzimmer, Ferienwohnungen, Ferienhäuser) sind nicht zulässig.

7. Fläche für die Abwasserbeseitigung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zulässig sind:
– Abwasserbeseitigungsanlagen
– Eine Wohnung für Betriebsangehörige

8. Private Grünfläche "Dauerkleingärten" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zulässig sind:
– Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG) bis zu einer Größe von 400 qm Grundfläche
– Hinweis:
Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, die §§ 29 bis 36 des BauGB bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3 Abs. 2 BKleinG).

9. Naturbelassene Grünfläche
Innerhalb der naturbelassenen Grünfläche sind bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den markierten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu sichern.

11. Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Auf jedem Baugrundstück in den Bereichen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind unter Berücksichtigung der Grenzabstandsregelungen der NBauO ein oder mehrere Einzelhäuser zulässig, jeweils mit einer Grundfläche von maximal 150m². Zwei Einzelhäuser auf einem Grundstück, die grundsätzlich einen Abstand einhalten müssen als ob zwischen ihnen eine Grenze verliefe, dürfen durch einen eingeschossigen, maximal 3,00m breiten offenen oder geschlossenen Bautel verbunden werden (bei minimal zulässigem Gebäudeabstand von 6.00m somit ein Bautell von 3.00m x min. 6.00m).

12. Versiegelte Flächen
In den Bereichen der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 darf die Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen einschließlich der Grundflächen von Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einen Anteil von 60% des Baugrundstückes gemäß § 19 BauNVO nicht überschreiten.

13. Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)
Je Baugrundstück (SO1 und SO2) können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden gem. § 2 Abs. 2 NBauO bis zu einer Gesamtgröße von 20m² Grundfläche errichtet werden.
Ab einer Grundstücksgröße von 800m² kann eine weitere Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 15m² errichtet werden.
Nebenanlagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

14. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
14.1 Traufhöhe:
Die Traufhöhe eines Gebäudes (SO1 und SO2), in Fassadenmitte gemessen, muss mindestens 2,20m und darf höchstens 3,50m betragen.
In den Bereichen der Sonstigen Sondergebiete SO3, SO4, SO5 darf die Traufhöhe höchstens 4.50m betragen.
Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Von dieser Festsetzung unberührt bleiben Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

14.2 Firsthöhe:
Die Firsthöhe eines Gebäudes (SO1 und SO2), in Fassadenmitte gemessen, darf höchstens 8,50m betragen. In den Bereichen der Sonstigen Sondergebiete SO3, SO4, SO5 darf die Firsthöhe höchstens 9.50m betragen.
Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut.
Von dieser Festsetzung unberührt bleiben Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

14.3 Oberkante Fertigfußboden (OKFF, Sockelhöhe)
Die Oberkante Fertigfußboden eines Gebäudes, in Fassadenmitte gemessen, darf höchstens 0,50m betragen.

14.4 Unterer Bezugspunkt:
Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe, der Firsthöhe und OKFF ist der höchste Punkt der das Baugrundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.
Bei Eckgrundstücken ist die Haupterschließung des Baugrundstücks maßgebend.
Bei Baugrundstücken, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und bei hängigen Baugrundstücken (=> 0,35m höhendifferenz) setzt die Bauaufsichtsbehörde gem. § 16 Abs. 2 NBauO die Geländeoberfläche fest.
Die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche ist für diese Baugrundstücke der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe, die Firsthöhe und Oberkante Fertigfußboden.

15. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,00m zulässig. Die Länge bzw. die Breite eines Gebäudes darf das Maß von 12,00m nicht überschreiten.
Von dieser Feststetzung unberührt bleiben Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale (NDSchG)
Im Plangebiet befinden sich ein Bodendenkmal (Historischer Deich), das nach em Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützt ist. Das Bodendenkmal ist in dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

2. Schutzdünen (NDG)
Das Plangebiet überdeckt teilweise den Bereich der Schutzdünen. Dieser Bereich ist in dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die gekennzeichnete Fläche befindet sich in den nach § 20a in Verbindung mit § 14 des Niedersächsischen Deichgesetzes festgesetzten Schutzzonen. In diesem Bereich ist jede Benutzung (Nutzung und Benutzen) verboten. In besonderen Einzelfällen kann unter bestimmten Vorraussetzungen durch die zuständige Deichbehörde eine Ausnahme gemäß § 14 NDG erteilt werden.

3. Gefahrenabwehrverordnung (Gefahrenabwehrgesetz)
Das Plangebiet überdeckt vollständig die Gefahrenabwehrverordnung der Gemeinde Spiekeroog. Die Vorschriften nach dieser verordnung sind zu beachten. Auf die Sonderregelung zum SO4 "Eingeschränktes Gewerbe" wird hingewiesen.

4. Veränderungssperre (§ 14 BauGB)
Das Plangebiet wird teilweise von einer Veränderungssperre überdeckt. Die Veränderungssperre tritt spätestens am 31.12.2008 oder nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 NBauO)
Das Plangebiet wird teilweise von den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung II der Gemeinde Spiekeroog überdeckt (siehe Anlage zur Begründung).

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. ..... BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. ..... BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

..... BÜRGERMEISTER

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB / § 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN.
DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM ..... BESCHLOSSEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB / § 8 ABS. 4 BAUGB IST MIT DER VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ: .....) UNTER AUFLAGEN/MIT MASSGABEN/NUR AUSNAHMEN DER DURCH ..... KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 11 BAUGB GENEHMIGT.

..... DEN .....

UNTERSCHRIFT – HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE –

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM ..... ANGEZEIGT WORDEN.
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN/MIT AUSNAHME DER DURCH ..... KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

..... DEN .....

UNTERSCHRIFT – AUFSICHTSBEHÖRDE –

DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM ..... (AZ: .....) AUFGESTELLTEN AUFLAGEN/MASSGABEN/AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM ..... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT DER ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... WIRKSAM GEWORDEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

INNERHALB EINES JAHRES NACH WIRKSAMWERDEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS– ODER FORMVORSCHRIFT– ODER BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

INNERHALB EINES JAHRES NACH WIRKSAMWERDEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

..... DEN .....

..... BÜRGERMEISTER

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
GENAUIGKEIT SPIEKEROOG MASSTAB 1:1000
DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS NACH § 10 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVERMG) VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS.GVBL. 2003, S. 5), HERZU GEHÖRT AUCH DIE VERÖFFENTLICHUNG AMTLICHER KARTEN, ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS– UND KATASTERVERWALTUNG MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 NVERMG).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICHEN BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.11.06). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEUZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN AURICH

KATASTERAMT WITTMUND — WITTMUND, DEN

..... UNTERSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

..... DATUM

..... UNTERSCHRIFT

Ubben · Ihnken · Ufken
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drosenlor 4
26427 ESENS
Tel: 04971/9299-0
Fax: 04971/9299-90
mail@uu-esens.de
www.uu-esens.de

Topographische Karte
M 1:25000

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

GEMEINDE: SPIEKEROOG

NR.:

X	NEUAUFSTELLUNG		ERGANZUNG
	ANDERUNG		VEREINF. AND.

ORTSTEIL:

BEZEICHNUNG:

Achter d' Diek