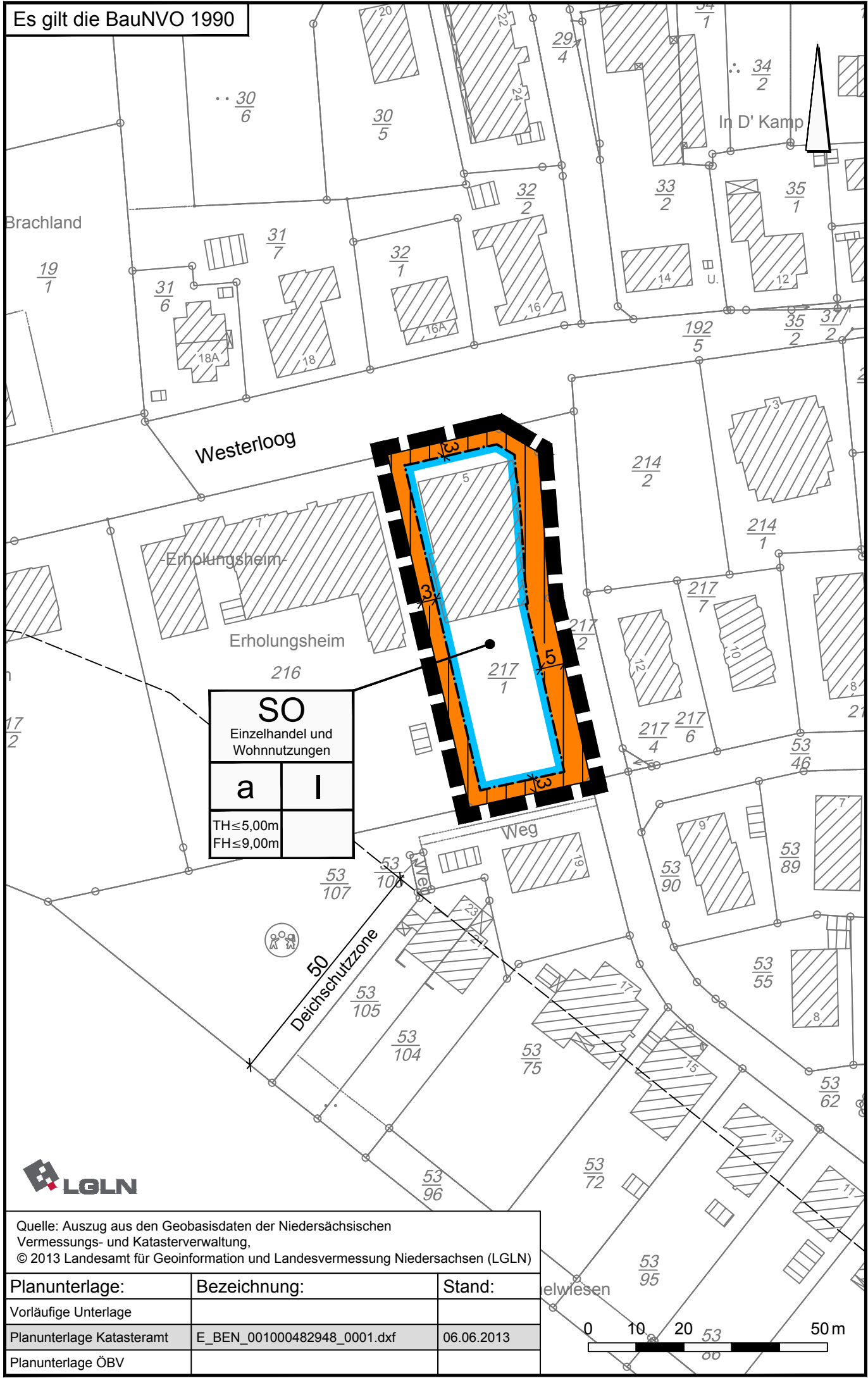
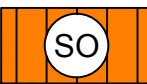




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet,
Zweckbestimmung: Einzelhandel und Wohnnutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 5,00m

FH ≤ 9,00m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnnutzungen“

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnnutzungen“ dient dem Betrieb eines Verbrauchermarktes sowie von Wohnnutzungen. Zulässig im Sonstigen Sondergebiet sind:

- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²
- oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen zum Dauerwohnen

2. Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise, die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und Längen von über 50 m zulässt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Nebenanlagen

Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind inseltypische Veranden 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 II genehmigungsfähig.

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

4. 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-Teil B/1" nur nach Maßgabe der Festlegungen in § 6 der Baugestaltungssatzung I (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 56 NBauO) vom 23.10.1985 errichtet werden.

Die zusätzliche Grundfläche ist nicht der Grundfläche des Hauptgebäudes zuzurechnen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß I.

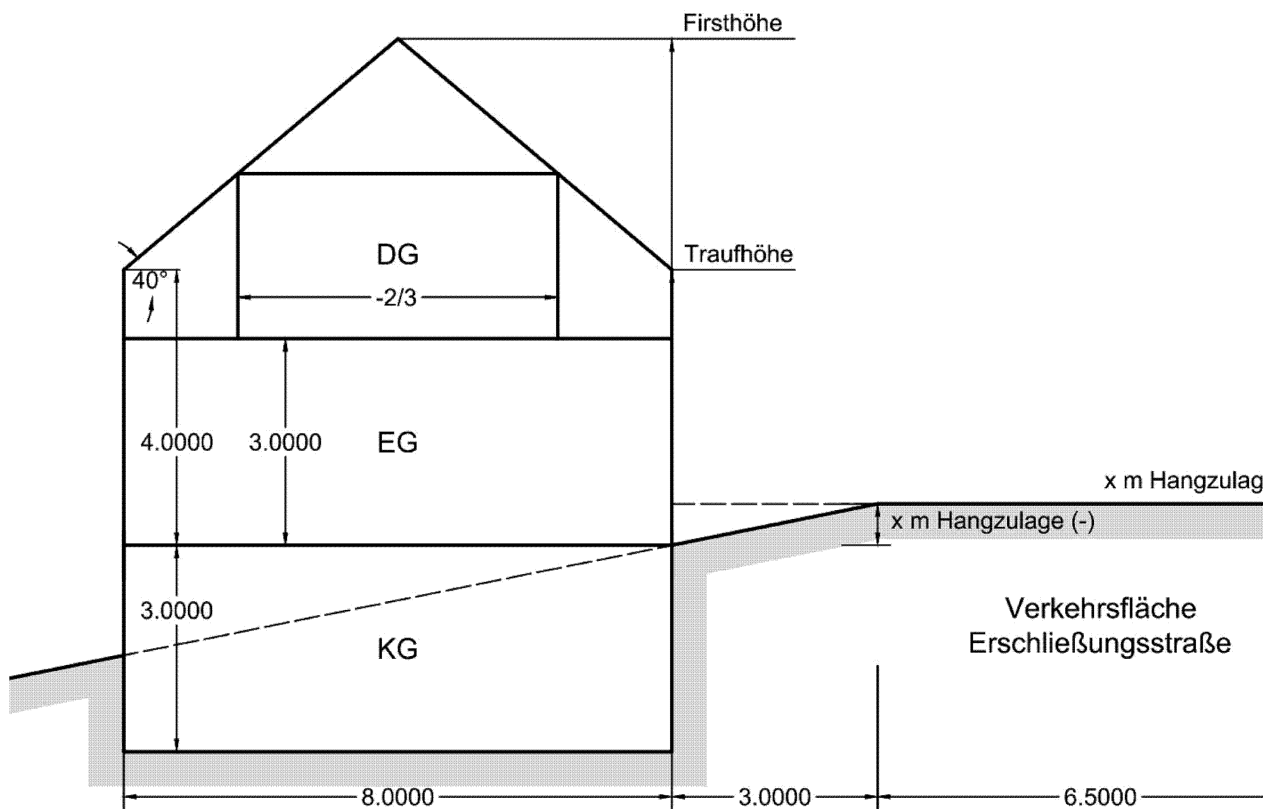
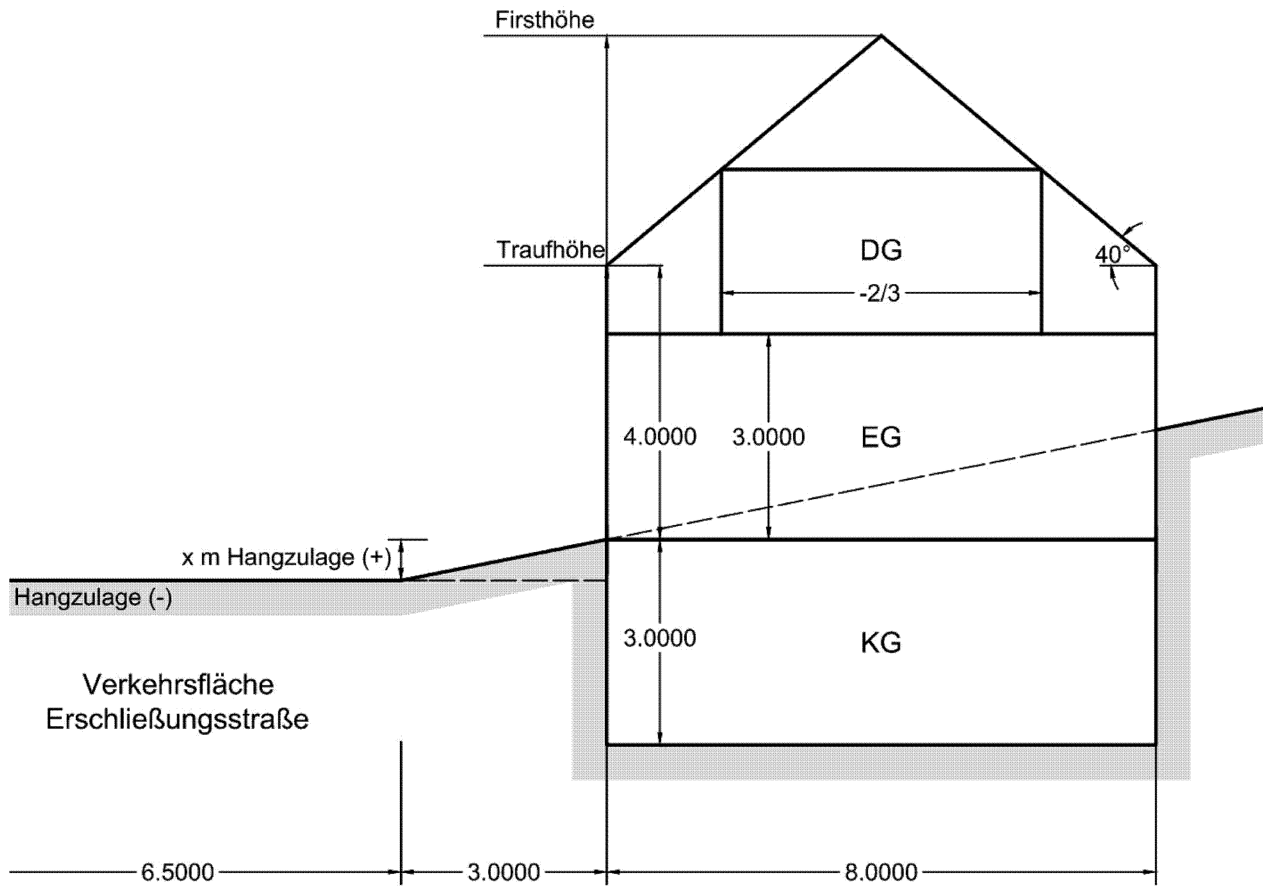
Die Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig. Jedoch ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5. Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe / Anzahl Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 5,00 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:



6. Erhaltungssatzung

Im gesamten Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung. Nutzungsänderungen bedürfen der Genehmigung.

7. Telekommunikations- und Funkmasten

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

Hinweise

Baugestaltungssatzung II

Die Baugestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten, sofern der Bebauungsplan keine anderen Aussagen trifft.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.

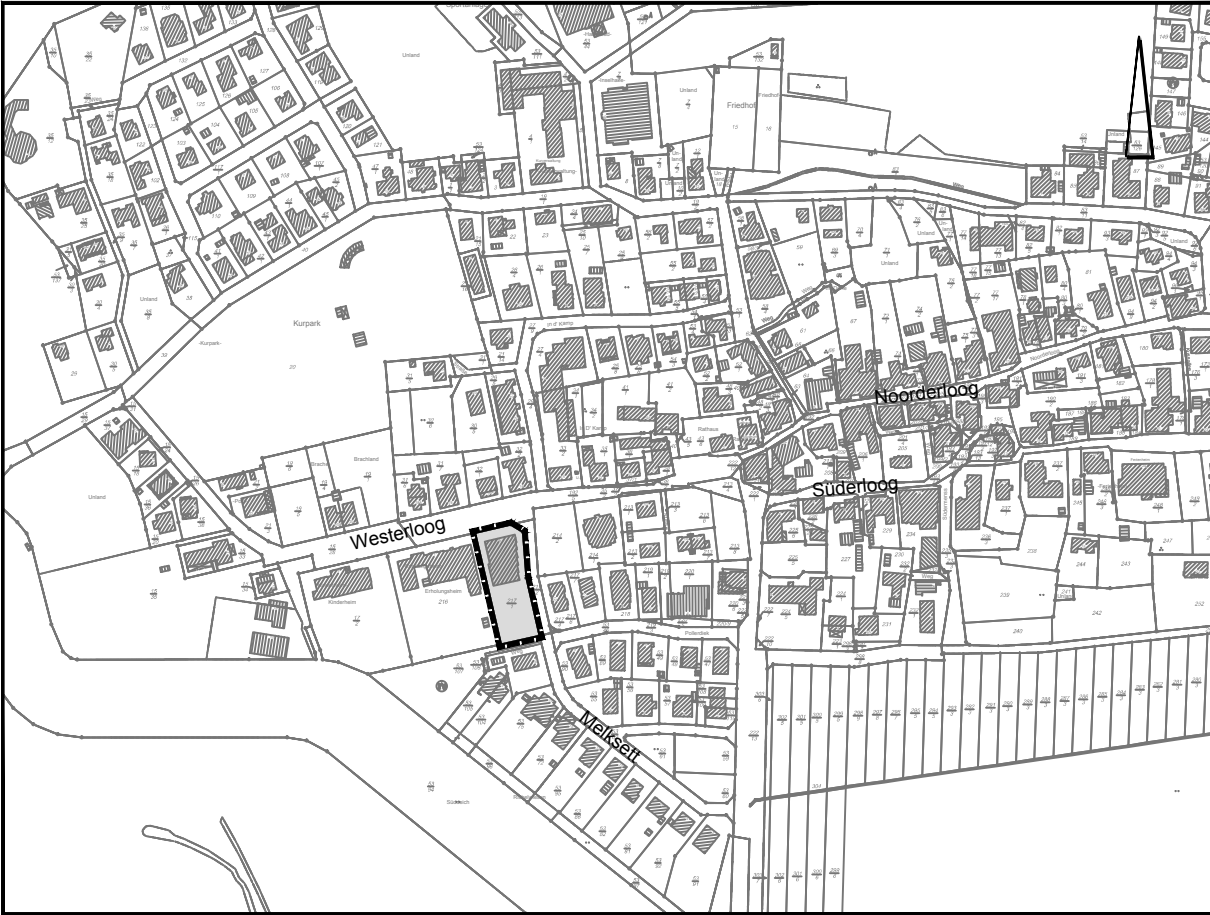
Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Dorf - Teil B/1"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

27. Juni 2016

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
28121 Oldenburg
Postfach 3867
28028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

