

# Bebauungsplan Nr. 25 C – 2. Änderung

## Entwurf – Stand 01. August 2014

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO

##### 1.1.1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens, sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude mit **Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt**,
- b) Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung **für einen ständig wechselnden Personenkreis** (Ferienappartements) im räumlichen und funktionalem Zusammenhang zu Wohngebäuden im Sinne von (1) a
- c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 100m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### 1.1.2. Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Je Wohngebäude ist mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt vorzusehen.

(2) Die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche – bezogen auf das Baugrundstück - wird wie folgt begrenzt:

- **bis 250 m<sup>2</sup>** überbaubare Fläche höchstens **2 Wohnungen** zum dauerhaften Aufenthalt,
- **über 250 m<sup>2</sup>** überbaubare Fläche höchstens **3 Wohnungen** zum dauerhaften Aufenthalt,

(3) Die Anzahl der Ferienappartements zur Fremdenbeherbergung wird auf insgesamt 2 je Wohngebäude begrenzt.

#### 1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Reitanlage“ gemäß § 11 BauNVO

##### Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „Reitanlage“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Nutzung von Reitanlagen mit ergänzenden Einrichtungen.

(1) Zulässig sind:

- Stallanlagen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
- Reitporthallen,
- Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
- Vereins-, Aufenthalts- und Sozialräume.

### **1.3. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Meierei“ gemäß § 11 BauNVO**

#### **Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Sonstige Sondergebiet „Meierei“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Nutzung einer Gastronomie und nicht störenden Gewerbebetrieben.

(1) Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdenzimmern,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 100m<sup>2</sup>,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,

### **1.4. Höhenentwicklung der Baukörper (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)**

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- Unterer Bezugspunkt der First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte.
- Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

### **1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Sondergebiet **SO 1** wird für Einzelhäuser mit **500 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser mit **300 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.

(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

### **1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für untergeordnete Bauteile und/oder Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

(2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

### **1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m<sup>2</sup>** zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### 1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

## 2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

*Hinweis: Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) hat weiterhin Bestand.*

### 2.1. Dachgestaltung

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

(2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

(3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

(4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

(5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.

(6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

### 2.2. Außenwände

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verblenden.

(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

### 2.3. Fenster, Türen, Rollläden

(1) In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, dass die einzelnen Fensterteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind. Das stehende Rechteckformat wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1 : 1,2 definiert; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.

(2) Für die Fensterrahmen und -sprossen muss ein weißes Material oder weißer Anstrich verwendet werden. Als "weiß" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 1013, 9001, 9003, 9010 und 9016.

(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind **Vorbaurollläden** nicht zulässig.

#### **2.4. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen**

- (1) Außentreppen sind nur auf den den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- (2) Balkone und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte zu den Erschließungsstraßenseiten sind nicht zulässig.

#### **2.5. Solarenergieanlagen**

- (1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
- (2) **Ausnahme: können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt.** (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

#### **2.6. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**

- (1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- (2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

#### **2.7. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze**

- (1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- (2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- (4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

#### **2.8. Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal **1,0 m<sup>2</sup>** zulässig.
- (3) **Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.**

#### **2.9. Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge**

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je **Wohngebäude** ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Gestaltungssatzung**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.

#### **3.2. Erhaltungssatzung**

Für Teile des Plangebietes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 11 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.

#### **3.3. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

#### **3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen**

Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

#### **3.5. Wasserschutzzonen**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II bzw. III. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

#### **3.6. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

#### **3.7. Bodenfunde**

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

#### **3.8. Anschluss- und Benutzungszwang**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

#### **3.9. Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.