

[illegible]

Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gasterbeherbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderey (Dauerwohnung),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderey räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
- Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²,
- der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m², nicht abtrende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BaUGB je Wohngebäude maximal vier Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO) zulässig. Dabei muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoVfV) zu entnehmen.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Trauthöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesäule

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gelten für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Trauthöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BaUGB für Einzeihäuser auf 600 m² festgesetzt. Innerhalb des nachstgenannten Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

7. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

8. Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) auf den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBaUG) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit einer evtl. Sprossentstellung, jedoch ohne geschlossene Füllenelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach dem NBaUG (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

9. Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) für Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBaUG) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.

Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den dahinter liegenden Räumen abgeschlossen sind.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.

10. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

11. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. Baugrenzen Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

12. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 23 (5) Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² zulässig.

13. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 12 (6) BauNVO je Baugrundstück maximal zwei Einstellplätze zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 14 bleiben davon unberührt.

14. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 12 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von 21 m² nicht überschreiten.

15. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 14 genannten Anlagen sowie notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

16. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 & 2 entsprechen, sind - sofern sie den deichrechtlichen Belangen genügen - als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BaUGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 20.07.2019).

17. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 & 2 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BaUGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 20.07.2019).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1-6 NBaUG

In der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ überein.



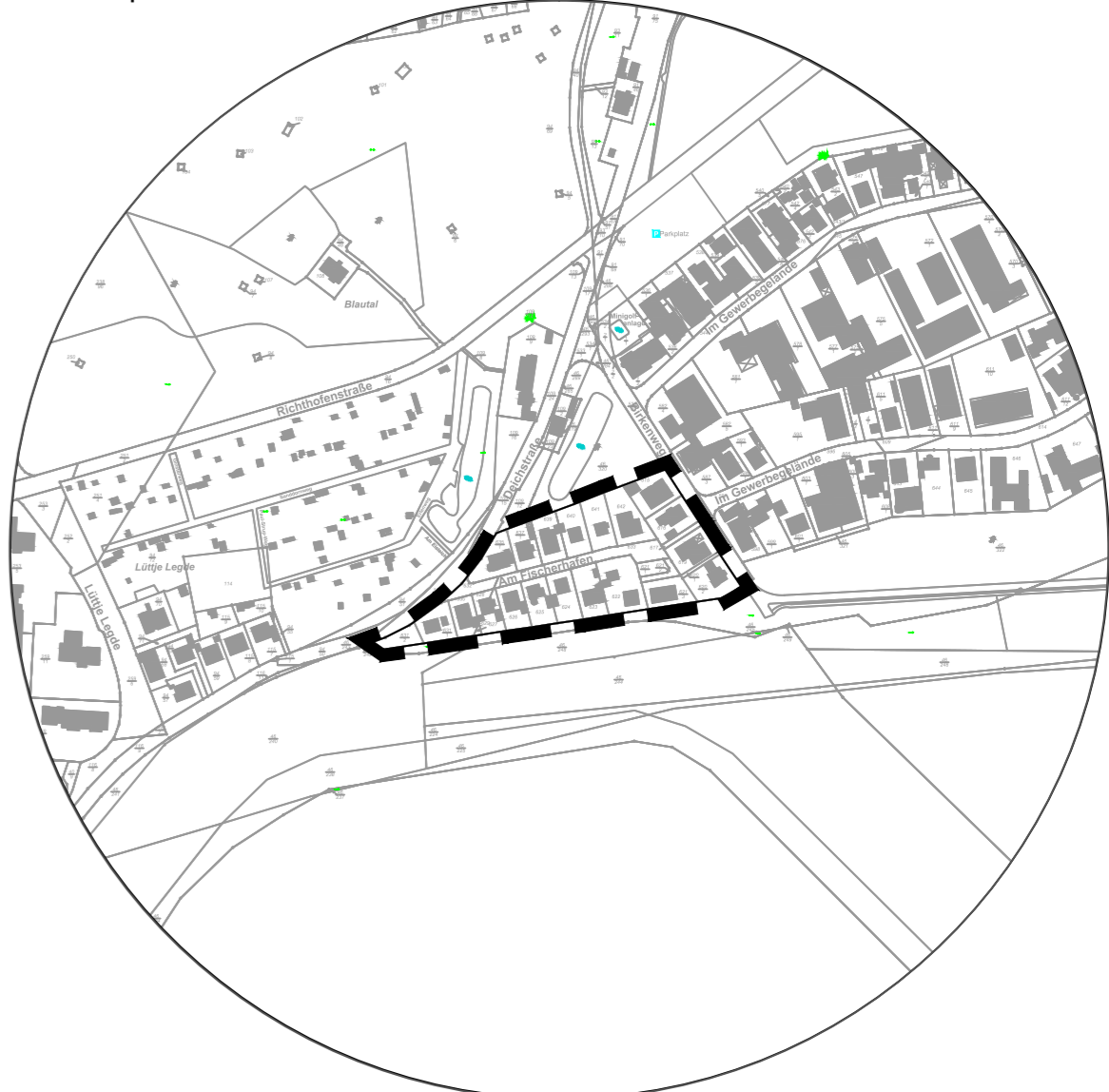
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Norderney, Bürgermeister

 Deichschutzzone, 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches

Übersichtsplan unmaßstäblich



16.06.2020

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

