

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



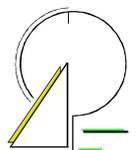
Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	4
3.5 Sonstige Satzungen	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
4.3 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1 Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	8
5.2.3 Bauhöhen	8
5.2.4 Abgrabungen und Wohnnutzung im Kellergeschoss	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Anordnung der Wohngebäude	10
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken	11
5.7 Verkehrsflächen	11
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	11
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“	11
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	11
5.9 Grünflächen (öffentlich)	11
5.10 Grünflächen (privat) mit der Zweckbestimmung „Garten“	12
5.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen	12
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
8.1 Rechtsgrundlagen	15

8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Öffentliche Auslegung	15
8.2.3	Satzungsbeschluss	16
8.3	Planverfasser	16

BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da es sich bei der Planung um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das ca. 3,84 ha große, bereits bebaute Plangebiet stellt ein durch eine Einzelhaus-, Doppelhaus- sowie Hausgruppenbebauung geprägtes Einfamilienhausgebiet mit Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie mit Gästeunterkünften dar. Zusätzlich steigt in den letzten Jahren die Nutzung als Zweitwohnungen stark an, was für das soziale Gefüge des Gebietes problematisch werden kann. Dieser Negativentwicklung soll durch die vorliegende Planung Einhalt geboten werden. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26, inklusive beider Änderungen, sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen sich aber schon früh eine Mischung aus Wohnnutzung und Kleinbeherbergung entwickelt hat. Diese historisch geprägte Durchmischung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Ferienwohnungen unterscheidet sich erheblich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes auf diesen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele der Stadt Norderney notwendig ist. Die Stadt Norderney möchte das Plangebiet durch die 3. Änderung städtebaulich sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten.

Hierfür werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt. Durch die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sollen die im Plangebiet gewachsenen Strukturen gesichert werden.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von 3,84 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Siedlungsbereich ist durch eine Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen geprägt. Neben der Nutzung des Wohnangebotes durch die einheimische Bevölkerung befinden sich im Plangebiet viele Wohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements).

Innerhalb des Geltungsbereiches dominiert eine zweigeschossige Bauweise. Es handelt sich dabei überwiegend um Krüppelwalm-, Walm- und um wenige Satteldachgebäude. Das Plangebiet weist einen hohen Freiflächenanteil mit verschiedenen Siedlungsgehölzen auf. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird und auf der sich ein 3,00 Meter breiter Gehölzstreifen befindet. Im Südosten des Plangebietes befinden sich zwei weitere öffentliche Grünflächen. Parallel zur Hafenstraße verläuft eine öffentliche Grünfläche in Form eines Streifens. Auf dieser befinden sich Gehölzstrukturen.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Osten sowie im Südwesten durch Grünflächen geprägt. Südlich schließt ein Wohngebiet an. Westlich des Plangebietes befinden sich gemischte Strukturen. Nordwestlich grenzen öffentliche Parkflächen an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des südlich des Stadtkerns von Norderney gelegenen Plangebietes zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2015 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen sowie Sicherung des vorhandenen Spielplatzes). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt. Ein Teilbereich wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festsetzt, greift die planerischen Zielsetzungen der Stadt Norderney auf, sowohl den Schutz und die Entwicklung der Fremdenverkehrsstrukturen sowie Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu sichern, zu schaffen und in Einklang zu bringen. Die planungsrechtliche Absicherung vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1975 noch nicht berücksichtigt wurden, trägt darüber hinaus zur Stärkung des touristischen Potenzials auf der Insel Norderney bei.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 26 inklusive beider Änderungen. Dieser sieht für die allgemeinen Wohngebiete im Nordosten des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. In den restlichen allgemeinen Wohngebieten sieht dieser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,3 festgesetzt (Das Beteiligungsverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB hat ergeben, dass eine Unterteilung der Sondergebiete durch unterschiedliche Grundflächenzahlen als zu feingliedrig wahrgenommen wird. Daher wird zukünftig eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt). Ausgenommen hiervon sind die Reihenmittelhäuser der Hausgruppen, für die ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,5 zulässig ist. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung werden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Es gilt darauf hinzuweisen, dass eine vollständige Ausschöpfung der Kubatur eine unzulässige Dreigeschossigkeit der Gebäude ermöglicht.

Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan inklusive beider Änderungen außer Kraft.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr.10 der Stadt Norderney vom 08.08.2013 sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 14.07.2006. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gelten für den überwiegenden Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993 sowie die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 10.533 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 26, 3. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Das Wohngebiet südlich der Hafenstraße ist seit jeher durch ein Nebeneinander von Wohnen und Kleinbeherbergung geprägt. Hierdurch stellt dieser Bereich eine bedeutende Funktion für den Fremdenverkehr der Stadt Norderney dar. Die Zielsetzung der Stadt Norderney ist es, dieses gewachsene, stark durchmischte Gefüge im Bestand zu sichern und, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausrei-

chendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitzustellen. Ein weiteres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Eindämmung der Zweitwohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Da diese naturgemäß nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden, können sie zur Verödung des Plangebietes führen. Diese Zielsetzungen sind durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA), wie im Ursprungsplan inklusive beider Änderungen, nicht ausreichend zu steuern.

Aus diesen Gründen erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes, die durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Trotz der das Baugebiet wesentlich prägenden Nutzung der Fremdenbeherbergung dient das Sondergebiet (SO) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“ entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

Entsprechend der in der Vergangenheit tlw. negativ erfolgten Entwicklungen weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferien-

wohnungen oder Beherbergungen soll dadurch der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gesichert und verbessert werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll hierdurch verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

Um die vorgenannten Strukturen zukünftig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) sowie
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Sondergebiete (SO) wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 definiert. Diese wird innerhalb der Sondergebiete₁ (SO₁) und des Sondergebietes₂ (SO₂) einheitlich auf eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO₁) für die Grundstücke der Reihemittelhäuser der Hausgruppen gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zulässig, um der Bestandssituation Rechnung zu tragen. Für die Zulässigkeit der Überbaubarkeit der Grundstücke sind die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, die durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert werden, entscheidend (siehe Kap. 5.3).

Entwicklungsziel für die festgesetzten Sondergebiete ist es, zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes, Garagen und Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sowie von Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nur in begrenztem Maße zuzulassen. Folglich wird für diese Gebiete geregelt, dass Garagen und Stellplätze nur in Form von Gemeinschaftsgaragen und –stellplätzen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (siehe Kap. 5.12). Zudem sind auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung zur Sicherung der vorhandenen Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der im Plangebiet dominierenden zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Um die im Wohngebiet ablesbare Bebauungsstruktur langfristig zu sichern, wird für die hier festgesetzten Sondergebiete (SO) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Diesem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

Darüber hinaus wird innerhalb des Plangebietes die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Als oberer Bezugspunkt dient die Sockelhöhe (Oberkante Fußboden im Erdgeschoss). Als unterer Bezugspunkt wird die Erschließungsstraßenmitte herangezogen.

5.2.4 Abgrabungen und Wohnnutzung im Kellergeschoss

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

Darüber hinaus ist, ebenfalls zur Vermeidung einer extremen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss, innerhalb der festgesetzten Sondergebiete im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 3. Änderung wird in Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Innerhalb der südwestlich gelegenen Sondergebiete₁ (SO₁) sind nur Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des zentral gelegen Sondergebietes₁ (SO₁) sind nur Hausgruppen zulässig. Innerhalb des nördlich gelegen Sondergebietes₁ (SO₁) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete₁ (SO₁) einzuhalten.

Innerhalb des Sondergebietes₂ (SO₂) sind die Gebäude als Einzelhäuser zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die differenzierten Festlegungen der Baugrenzen sowie der Baulinien im Plangebiet resultieren aus dem Planungsziel, den Bestand zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher werden die Baugrenzen und die Baulinien entsprechend der Baugrenzen des Ursprungsplans Nr. 26 inklusive beider Änderungen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

Den das Siedlungsbild prägenden, historisch gewachsenen Dachformen, welche durch große Dachüberstände gekennzeichnet sind, wird durch folgende textliche Festsetzungen Rechnung getragen: Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise zulässig. Ferner löst eine Überschreitung durch Dachüberstand um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) abweichend von § 5 (3) Nr. 1 NBauO ausnahmsweise keinen Grenzabstand aus.

5.4 Anordnung der Wohngebäude

Zur Wahrung der im Plangebiet bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB.

Dem entsprechend wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen ist. Darüber hinaus sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Wohnung zum Dauerwohnen zulässig. Zudem sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Ferienwohnung zulässig. Ferienwohnungen müssen den Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber untergeordnet sein. Als Bezugsgröße für das Verhältnis von Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen ist die Wohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes heranzuziehen. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) ermittelt.

Folgend werden Erläuterungen zu den Begriffen Wohngebäude sowie Wohnung bzw. Wohneinheit aufgeführt:

Als Grundlage für die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB dient das einzelne Wohngebäude. Im Rahmen der in der offenen Bauweise zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen bezieht sich die Festsetzung auf die Doppelhaushälfte bzw. das Reihenhäuser (einzelne Haus) innerhalb der Hausgruppe.

Unter einer Wohnung bzw. Wohneinheit versteht man eine Gesamtheit von Räumen, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise eine Kochgelegenheit notwendig (Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Juli 2014 § 9 Rn. 69).

Darüber hinaus werden im vorgenannten Urteil des OVG Lüneburg Erläuterungen bezüglich des Begriffs der Ferienwohnung getroffen: „Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es

der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Um in dem historisch vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ eine Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete₁ (SO₁) auf mindestens 350 m² sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes₂ (SO₂) auf mindestens 500 m² festgesetzt. Diese Mindestgröße ist auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzende Straße „Windjammerkai“ sowie die im Plangebiet verlaufende Verkehrsfläche „Up Süderdün“. Letztere wird als Straßenverkehrsfläche gem. 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“

Vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, verläuft ein Wohnweg, zur Erschließung der nicht durch die Straßenverkehrsfläche erschlossenen Bereiche, die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung über die Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand gesichert wird.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden insgesamt vier Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

5.9 Grünflächen (öffentlich)

Der Grünstreifen, der vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Hafenstraße verläuft, wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Kap.5.11).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Dieser wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.10 Grünflächen (privat) mit der Zweckbestimmung „Garten“

Die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen werden, aufgrund ihrer aktuellen und voraussichtlichen zukünftigen Nutzung in Form von privat genutzten Gärten, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ mit Ausnahme notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

5.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des nordöstlichen Randbereiches der als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt, befindet sich ein 3,00 m breiter Streifen mit Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Um dies zu gewährleisten, wird für diese im Plangebiet eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Hafenstraße verläuft, befinden sich ebenfalls Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Um diese zu sichern, wird überlagernd eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ (GGa) gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden, nordöstlich der Straßenverkehrsfläche, jeweils durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getrennt und an die Flächen für die Abfallentsorgung angrenzend, zwei mal zwei Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt) gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB festgesetzt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich der geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung haben sich zwei gestalterische Bereiche gebildet. Um diese zu sichern werden die verschiedenen örtlichen Bauvorschriften den verschiedenen Bereichen zugeordnet, so dass nicht jede örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich zutrifft. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften aber mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Südliche Hafenstraße". Folgende Gestaltungsvorgaben sind für die festgesetzten Sondergebiete zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-50° zulässig. Ausnahmen gelten für Reihenmittelhäuser. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
3. Das letzte zulässige Vollgeschoss ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Der Dachraum ist bei geneigten Dächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.
4. Innerhalb der Sondergebiete₁ (SO₁) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016.
5. Innerhalb der Sondergebiete₁ (SO₁) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
6. Innerhalb des Sondergebietes₂ (SO₂) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben oder in braunen Farben bzw. in Anthrazittönen (RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7016 oder 8015) zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen.
7. Innerhalb des Sondergebietes₂ (SO₂) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, beige oder rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in

den RAL-Farbtönen Nr. 1013, 1014, 1015, 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.

8. Gauben sind als Trapezgauben zulässig und dürfen 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Gaubenbreite wird entlang des Gaubensockels gemessen. Sonstige Gauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
9. Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 0,75 m betragen.
10. Als Material für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch Holz zulässig. Für die Farbgebung dürfen neben der Außenwandbekleidung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 7 nur braune bis dunkelbraune Farbtöne Verwendung finden, die durch die Farbtöne RAL 8001, 8003, 8007, 8008 und 8011 eingegrenzt werden.
11. Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rollladensiedlung“ sind Vorbaurollläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
12. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. den Baulinien, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
13. Brandwände an den Nebenanlagen, die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich sind, dürfen auch in Massivbauweise errichtet werden. Sie müssen den zulässigen Farben der Hauptanlage entsprechen.
14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbung und beleuchtete Schaukästen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.
15. Doppelhäuser und Hausgruppen sind innerhalb der Sondergebiete₁ (SO₁) in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Straße „Windjammerkai“.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.3 Satzungsbeschluss

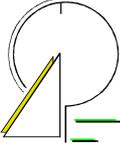
Der Rat der Stadt Norderney hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

Stadt Norderney

Nutzungsstruktur

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße"

31.05.2016



Legende:

-  Hauptwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Ferienwohnungen
-  Ferienwohnungen
-  Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz & Ferienwohnungen
- k. A. keine Angabe

M 1 : 2.000

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

