

## Mitteilung zu Beschluss-Nummer

0898/2014/3.1

**TOP: Bauleitplanung in Norddeich, 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1  
WSM II; Gebiet: Koper Sand / Muschelweg / Fischerweg - Sachstand;  
88.FNP-Änderung; Beteiligung**

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- erhalten Sie weitere Anlagen.
- erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- wird mitgeteilt:

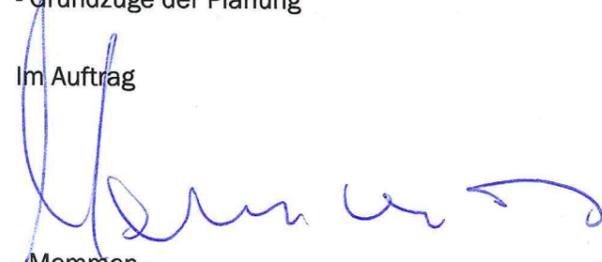
Als Anlage erhalten Sie den aktuellen Planungsstand (14.01.2015). Dieser ist gegen die alten Unterlagen auszutauschen. Die Entwurfsbearbeitung wurde seit dem Einbringen des letzten Standes in den Bauausschuss im Oktober 2014 weitergeführt. Es wurden eine Abstimmung mit den anderen Fachdiensten durchgeführt und aufgefundene Fehler beseitigt.

Die Beschlussvorschläge der Sitzungsvorlage bleiben davon unberührt.

Anlagen:

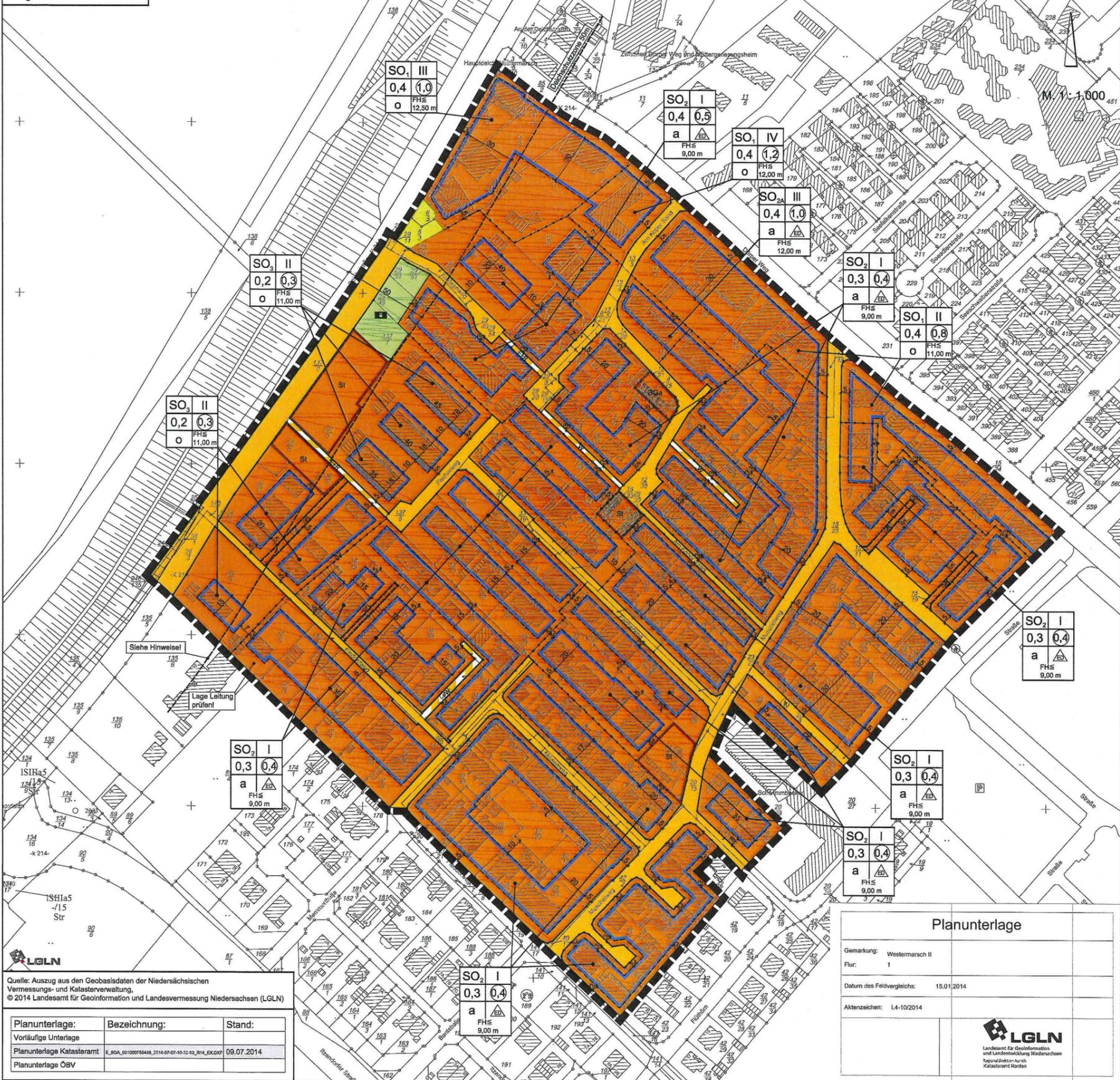
- B-Plan Nr.1 WsmII (Planzeichnung)
- 88.FNP-Änderung (Planzeichnung)
- textliche Festsetzungen
- Grundzüge der Planung

Im Auftrag



- Memmen -

(Städt. Baudirektor)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	LS_BA_001000755438_2014-07-07-10-32-43_R14_EK025	09.07.2014
Planunterlage ÖBV		

Planunterlage	
Gemarkung:	Westermarsch II
Flur:	1
Datum des Feldvergleichs:	15.01.2014
Aktenzeichen:	L4-10/2014

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Westermarsch II, touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung
	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Westermarsch II, Dauernutzen und Gästebeherbergung
	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Westermarsch II, Dauernutzen und Gästebeherbergung
	Sondergebiet, die Erholung dienen, gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Abweichende Bauweise
	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Zweckbestimmung: Wohnweg
9. Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Private Grünfläche
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Gemeinschaftsgaragen
	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	Deichschutzzone
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Hinweise

**Leitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**Bodenfunde / Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie aufzittige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden 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.

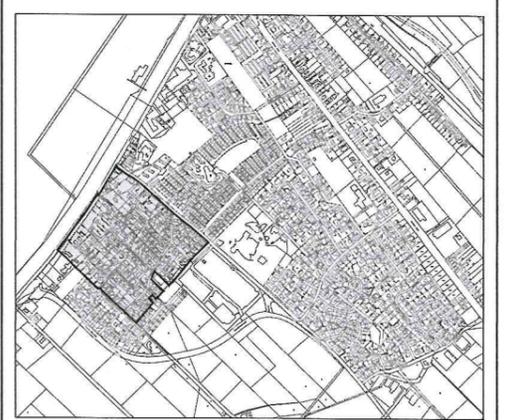
**Altanlagen**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

**Deichschutzzone**  
Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Die geplanten Flächen betreffen die Deichschutzzone von 50 m. Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.  
Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.  
Gem. § 16 (Anlagen landsittig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landsittigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

gezeichnet:	U. E.	M. Witting	A. Kampen	Wlocker	K. Helse	A. Kampen
geprüft:	R. Abel					
Datum:	17.09.2014	22.09.2014	20.11.2014	01.12.2014	05.01.2015	14.01.2015

## STADT NORDEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 Wsm II**  
3. Änderung  
"Koper Sand / Muschelweg / Fischerweg"  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 34 der Niedersächsischen Bauordnung



Vorentwurf	geändert am:
	14. Januar 2015

Übersichtsplan M. 1:25.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eschenweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
26121 Osterburg | Telefax 0441 97174-73  
Gesellschaft für räumliche Planung und Projektierung  
Postfach 3887 | E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Osterburg | Internet www.nwp-ol.de

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Norden diese Flächennutzungsplanänderung Nr. 88, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke**  
**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000 im Original  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**

Die 88. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ..... nach Bekanntmachung am ..... und vom ..... bis zum .....

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis zum .....

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 88. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... und vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 78. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 88. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Es gilt die BauNVO 1990**

**Genehmigung**

Die 88. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den .....

Landkreis Aurich  
Der Landrat  
Im Auftrage:

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt Norden ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung der 88. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.  
Die 88. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Norden, den .....

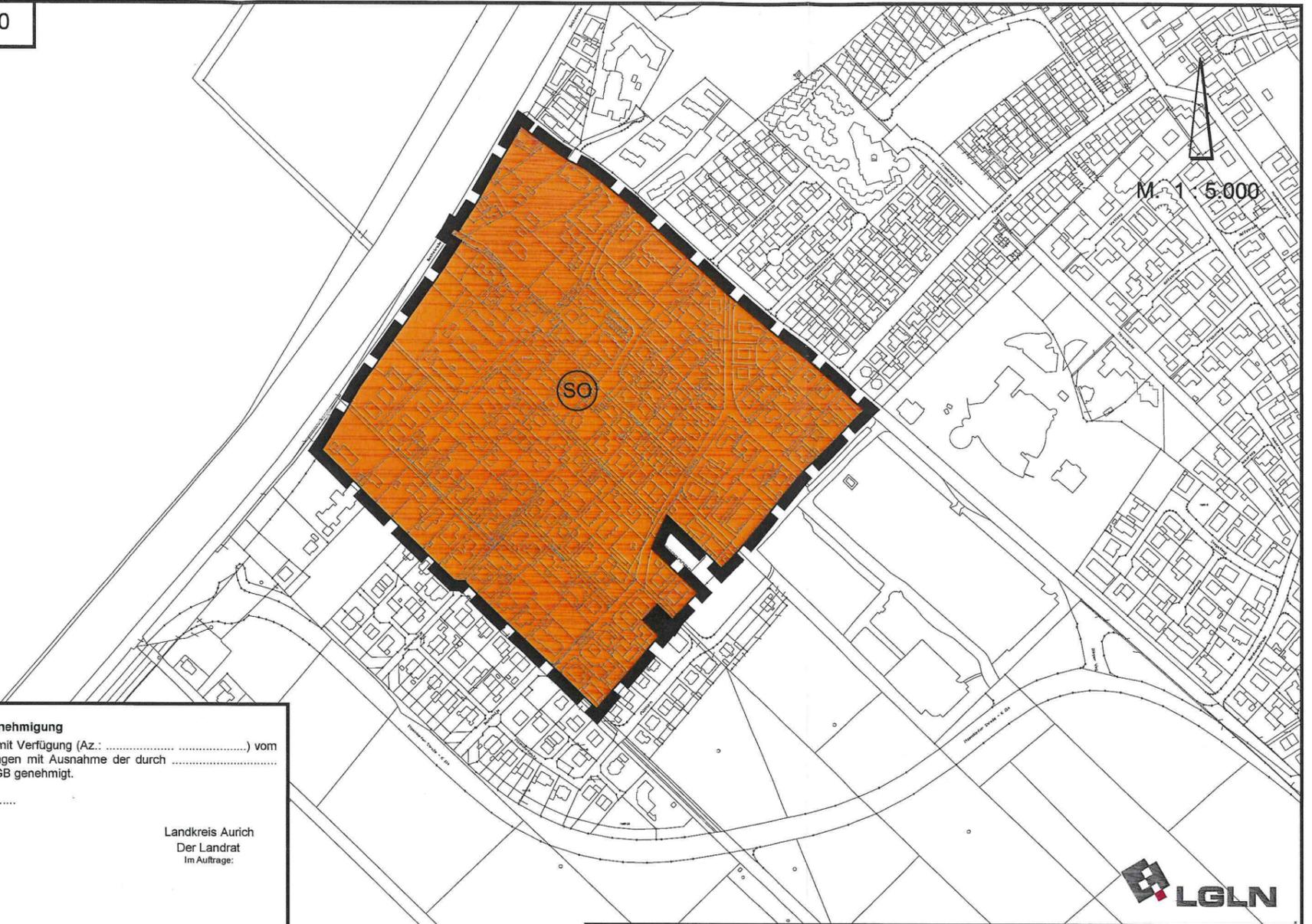
\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 88. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 88. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**



Sondergebiet  
Zweckbestimmung:  
Touristische Infrastruktur,  
Dauerwohnen und  
Gästebeherbergung



Geltungsbereich der FNP-Änderung

**STADT NORDEN**

**88. Flächennutzungsplanänderung  
"Koper Sand / Muschelweg / Fischerweg"**

Stand: 14. Januar 2015

**VORENTWURF**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



# B-Plan Nr. 1 Wsmll– Vorentwurf

(Stand 14.01.2015)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

#### SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Gästebeherbergung sowie Anlagen und Einrichtungen des Wohnens.

#### Zulässig sind:

##### (1) Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung wie

- Einzelhandelsgeschäfte und Läden mit Ausstellungsflächen – jeweils bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fittnessseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Schank- und Speisewirtschaften, Außengastronomie,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

##### (2) Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung wie

- Ferienwohnungen und/oder oder Ferienappartements,
- Hotels, Pensionen,
- Fremdenzimmer,
- Gästehäuser.

*Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte (als Sammelbegriff für die oben aufgelisteten Anlagen) für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.*

##### (3) Gebäude mit Wohnungen

*Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist.*

##### (4) Gebäude und Räume für freie Berufe,

- (5) Über die zeichnerisch festgesetzten straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte, gewerbliche betriebene Terrassen (Café, Speisewirtschaft etc.) oder Ausstellungsflächen für Waren bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung zulässig. Die vorgenannten baulichen Anlagen sind auf die Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO nicht anzurechnen, jedoch auf die Ermittlung der Fläche der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO.

## 2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

### SO 2/SO 2A – „Westermarsch II, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

- 2.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 2/SO 2A dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

#### A Zulässigkeit von Nutzungen

##### Als Hauptnutzung zulässig sind:

- (1) Gebäude mit Wohnungen

*Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.*

- (2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden nach (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

*Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.*

- (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gasthäuser).

##### Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Läden mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m<sup>2</sup>,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

#### B Anzahl und Größe der Wohnungen

Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden im **SO 2** (und nicht im SO 2 A).

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei Wohnungen im Sinne von Nr. 2.1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m<sup>2</sup> herzustellen.

Der Nachweis der Wohnungsgröße ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFLV) vom 25.11.2003 durchzuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben.

Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

### 3. Sondergebiet für die Erholung SO 3 „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltung der Ferienhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betreiber und betriebsbezogenes Wohnen.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden. Die im Sondergebiet SO 1 unter (5) aufgeführten Anlagen sind mit anzurechnen.
- (2) Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

### 5. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der längsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in Fassadenmitte gemessen.

### 6. Abweichende Bauweise

Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:

- maximal 20 m für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze.

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

### 7. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

### 8. Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 2A und SO 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

### 1. Dachform

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig.  
Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

### 2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“), oder Reet vorzunehmen. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.
- (2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
  - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss  
oder
  - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten  
oder
  - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

### 3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel –Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.
- (2) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
  - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll  
oder
  - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss  
oder
  - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.  
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortauschen, sind unzulässig.

### 4. Markisen, Zelte

- Markisen dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Markisen und Zelte sind nicht zulässig.

### 5. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

- (1) Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an den Betriebsstätten zulässig. Pro Betriebsstätte sind zwei Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von je maximal 1,0 qm unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
  - (a) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 1** sind pro Grundstück maximal 6 Werbeanlagen zulässig. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 2/3 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 6 m, eine Höhe 1,0 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
  - (b) In den **Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 2 A und Sondergebiet SO 3** ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- (2) Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- (3) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motividarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.
- (4) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

## **6. Gestaltung der Vorgartenbereiche**

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baufluchten.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind zu 50 % unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Stadt Norden** NORDEN **NN** NORDSEE®  
Stadt auf klarem Kurs

Landkreis Aurich

**Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll**  
3. Änderung  
**„Koper Sand / Muschelweg / Fischerweg“**  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

14. Januar 2015

Grundzüge

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.	BESTANDSANALYSE .....	5
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG .....	6
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	8
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen .....	13
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
5.5	Grundstückszufahrten .....	13
5.6	Grünflächen.....	13
5.7	Städtebauliche Daten .....	14
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	14
7.	HINWEISE.....	19

## ANLAGEN

Bestandsanalyse - Nutzungen

Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung

## 1. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

### ➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll hat eine Größe von ca. 14,4 ha und liegt östlich des Nordseedeiches und südlich des Dörper Wegs im Nordseeheilbad Norddeich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Hallenbad und eine Seehundaufzuchtstation sowie ein Großparkplatz. Das Plangebiet erfasst überwiegend bebaute Grundstücke an den Straßen Dörper Weg, Muschelweg, Am Koper Sand, Fischerweg, Fledderweg, Mehrmertbalje und Kakteenweg.

### ➤ Raumordnung

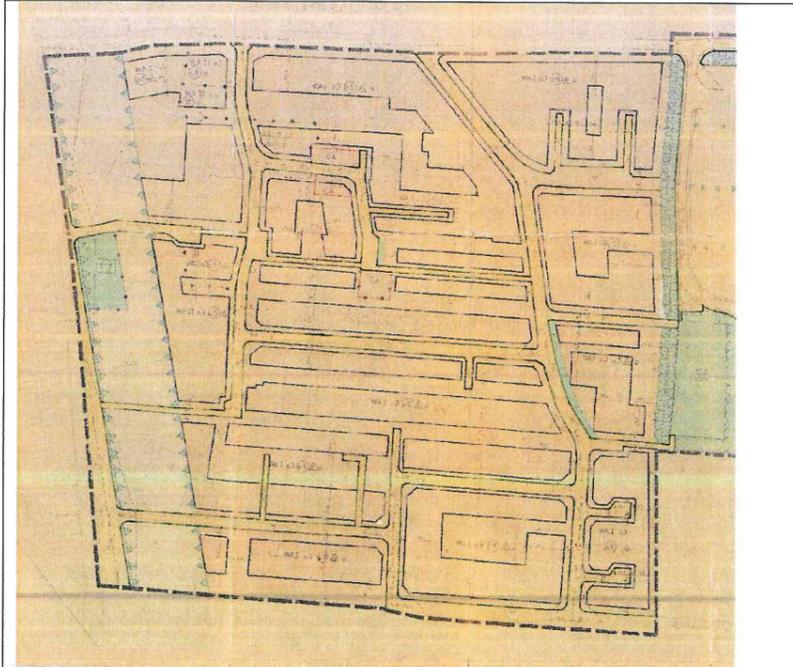
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

### ➤ Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden. Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. In Norddeich stellen die Frisia-Flächen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung des Ortsteiles dar.

### ➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt größtenteils der Bebauungsplan Nr 1 Wsmll in seiner Urfassung. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. In Teilbereichen an der Deichlinie und am Dörper Weg ist eine höhere Verdichtung mit zwei Vollgeschossen sowie drei bis vier Vollgeschossen und höherer Geschossflächenzahl zulässig. Im Ursprungsplan gilt eine Regelung, wonach bei Umbau, Erweiterung oder Neubau nicht mehr als 25 Fremdenbetten zulässig sind. Ausnahmen gibt es bei Grundstücken über 1.200 qm, wenn die Erschließung gesichert ist. Die überbaubaren Flächen sind straßenseitig orientiert. Durch die 2. Änderung des B-Planes wurde am Dörper Weg die Möglichkeit der Einrichtung von Außengastronomie und Warenauffstellflächen geschaffen.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll von 1979

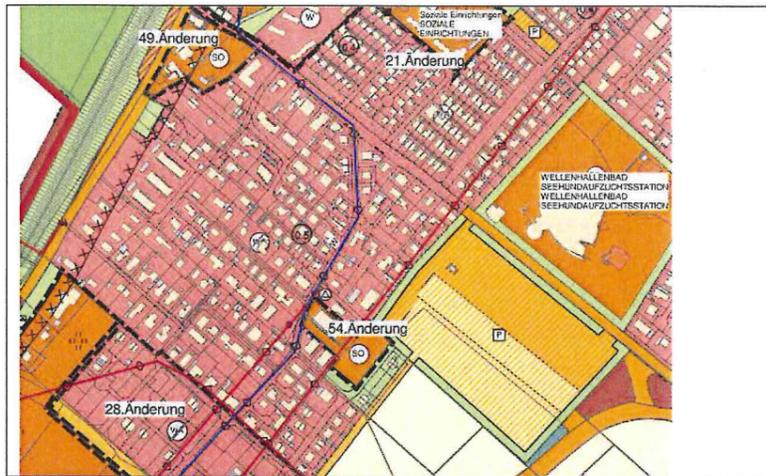
Im Nordosten wurde die 1. Änderung des B-Planes durchgeführt und ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen und touristische Versorgungseinrichtungen wie einer Erlebnisgastronomie und einer Einkaufspassage festgesetzt. Die Erlebnisgastronomie im inneren Sondergebiet wurde bisher nicht umgesetzt.



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll von 2002

In der 2. Änderung des B-Planes im Jahre 2011 wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit von nicht überdachten gewerblich betriebenen Terrassen oder Ausstellungsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen am Dörper Weg regelt und eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl für die o.g. Anlagen ermöglicht. Der Nachweis des nachbarlichen Lärmschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Flächennutzungsplan sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt. Im Nordosten gilt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Sonderbaufläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

#### ➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll, der in einem zweistufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt wird.

## 2. BESTANDSANALYSE<sup>1</sup>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

#### ➤ Nutzungen

In der Karte sind die Anteile der Grundstücke mit **Ferienwohnungen<sup>2</sup>** dargestellt. Daten für **Dauerwohnungen** und Nebenwohnungen liegen derzeit nur für den Bereich am Dörper Weg vor. Die Daten wurden aus statistischen Daten der Stadt Norden übernommen. Trotz nicht vollständiger Daten ist ablesbar, dass eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen vorhanden ist. Dabei sind punktuell höhere Verdichtungsansätze mit überdurchschnittlich vielen Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden. In den Bereichen parallel zur Deichlinie sind Quartiere vorhanden, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden. Die Nutzungen am Dörper Weg sind durch Wohnungen und touristische Versorgungseinheiten wie Geschäfte, Läden, Dienstleistungen, touristisches Gewerbe und Gastronomie geprägt. Zudem sind dort auch Gebäude mit freien Berufen vorhanden.

<sup>1</sup> siehe Anlagen zur Begründung

<sup>2</sup> In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen



### ➤ **Ausnutzung**

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Überwiegend ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Entsprechend dem vorhandenen Planungsrecht wurden bereichsweise auch zweigeschossige sowie drei- bis ein viergeschossige Gebäude errichtet. Quartiersweise ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke vorhanden, insbesondere im inneren Bereich des Plangebietes, am Mövenweg und am Muschelweg. In Richtung Deichlinie sowie im Innern des Plangebietes sind noch einige Grundstücke mit sehr geringer Verdichtung vorhanden. Am Muschelweg und am Koper Sand befindet sich jeweils noch ein freies Grundstück.

### 3. **ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG**

In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***
- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen. Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich der ein Handlungsbedarf durch Differenzierung und Rücknahme von Baurechten sowie ein Zielkonzept mit städtebaulichen Entwicklungszielen für den gesamten Ortsteil Norddeich.<sup>3</sup> Für die 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 1 Wsmll „Westermarsch II“ ergeben sich folgende Planungsziele:

#### ➤ **Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung**

Dieses betrifft den im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Grundstücke am Dörper Weg und die Grundstücke am nördlichen Abschnitt der Deichstraße. Hier besteht eine Mischung aus Wohngebäuden, Ferienwohnungen und gewerblichen Einheiten. Die gewerblichen Grundstücke sind in den Erdgeschossen durch Innen- und Außengastronomie, durch Einzelhandelsgeschäfte und Läden sowie durch Dienstleistungen und kleine touristische Gewerbebetriebe geprägt. Zielsetzung für diesen Bereich ist eine Sicherstellung und Stärkung der touristischen Infrastruktur mit Gästebeherbergung sowie der Wohnnutzung.

#### ➤ **Sicherstellung von Ferienwohnen in Erholungsgebieten**

In einigen Bereichen, insbesondere in Deichnähe, haben sich Erholungsschwerpunkte entwickelt, die fast ausschließlich durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser geprägt sind und wo das Dauerwohnen kaum noch existent ist. Hier soll der Erholungscharakter gestärkt werden und das Wohnen auf Ausnahmen beschränkt werden.

<sup>3</sup> siehe Gesamtkonzept im Anhang

Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf gesehen wird, wie z.B. der Hafen, Großraumparkplätze und Freizeitschwerpunkte, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

### ➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen mit Anteilen an Ferienwohnen**

In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll die Durchmischung von Dauerwohnen mit Gästebeherbergung planungsrechtlich gesteuert werden. Die klassische Form des Ferienwohnens ist die Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnhäusern. In den touristisch geprägten Wohngebieten von Norddeich verstärkt sich jedoch der Trend, dass bei Umnutzung und Nachnutzung von Wohngrundstücken (i. d. R. beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel) eine höhere Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten erfolgt und daraus eine Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen resultiert.

Negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Dieses kann letztendlich eine Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters, der bisher durch eine erkennbare Wohnnutzung geprägt war, zur Folge haben. Neben den sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren führt die vorgenannte Entwicklung auch dazu, dass im Ortskern Norddeich weniger Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht. Die hieraus resultierende Konsequenz, den erforderlichen Wohnraum an neuen Standorten außerhalb der Ortslage zu schaffen, steht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung entgegen.

Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Stadt Norden hat daher die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Hierbei ergeben sich je nach Gebietscharakter und der örtlichen Lage im Zielkonzept unterschiedliche Anteile zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen. Im Plangebiet soll entsprechend der Bestandssituation und der Nähe zu touristischer Infrastruktur ein höherer Anteil an Ferienwohnungen zugelassen werden als z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich wäre. Zielsetzung ist dabei, dass auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubauvorhaben mindestens eine Dauerwohnung gesichert wird und zusätzlich eine begrenzte Anzahl an Ferienwohnungen vermietet werden können. Eine gebietsunverträgliche Verdichtung durch eine ungesteuerte Anzahl von Ferienwohnungen auf einem Grundstück soll künftig nicht mehr möglich sein.

### ➤ **Rücknahme und Differenzierung von Baurechten**

In den Quartieren sollen die überbaubaren Flächen soweit zurückgenommen werden, dass der Bestand gesichert wird und nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Zudem soll die Bauweise dahingehend differenziert werden, dass die Baukörper in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten soll entsprechend ebenfalls eingeschränkt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Durch die 88. FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Wohnbauflächen in Sonderbauflächen.

#### 4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung<sup>4</sup> ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.  
  
Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. In der Rechtsprechung wird aber teilweise auch nicht ganz ausgeschlossen, dass Ferienwohnungen zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehören können.
- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** nach derzeitiger Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die in den Wohngebieten der BauNVO - zumindest ohne entsprechende Festsetzungen über Ausnahmen – nicht zulässig ist. In einem Allgemeinen Wohngebiet muss der Anteil an Ferienwohnern gegenüber den Dauerwohnern zumindest deutlich untergeordnet sein. Dieses dürfte im Grundsatz auch für die anderen Baugebiete gemäß § 2 bis 9 BauNVO gelten.
- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

<sup>4</sup> OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07  
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09  
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13  
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13  
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11  
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07  
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

## 5. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden - mit Ausnahme der ausschließlich für die Erholung genutzten Bereiche an der Deichlinie - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Anteile an privatvermieteten Ferienwohnungen, die zur Erhaltung der touristischen Gästebeherbergung in einem angemessenen Umfang erforderlich sind. Diese Nutzungsmischung lässt sich aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO nicht entwickeln. In einem Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO sind Ferienwohnungen zwar als Hauptnutzung zulässig, weitere Nutzungen zur touristischen Versorgung und zum Dauerwohnen sind jedoch nicht in dem Maße zulässig, wie es die prägende Gebietsstruktur vorgibt und das Zielkonzept vorsieht.

Daher sollen die im Plangebiet prägenden Gebietsstrukturen überwiegend durch Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Diese Ausweisung ermöglicht zudem differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als in den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO.

Die ausschließlich für die Erholung genutzten Bereiche an der Deichlinie werden als Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

#### Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1

Für den Bereich am Dörper Weg und im nördlichen Abschnitt der Deichstraße sind gemäß dem Gesamtkonzept als Zielsetzung die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und die Gästebeherbergung in Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen sowie das allgemeine Wohnen festgelegt. Hier werden ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“** ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Gästebeherbergung sowie Anlagen und Einrichtungen des Wohnens.

Es werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und die Quartiersversorgung sicherstellen. Diese sind im Einzelnen bestimmte

- Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung
- Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung,
- Gebäude mit Wohnungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte und Läden mit Ausstellungsflächen wird auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt, da nach geltender Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe mit dieser Nutzfläche als "Nachbarschaftsladen" oder " Convenience-Store" zulässig sind.

Der Begriff der Wohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt. Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist. Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte (als Sammelbegriff für die in der Festsetzung aufgelisteten Anlagen) für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

Prägend und touristisch erforderlich ist eine Nutzung der straßenseitigen Außenbereiche für nicht überdachte, gewerbliche betriebene Terrassen (Café, Speisewirtschaft etc.) oder Ausstellungsflächen für Waren. Daher sind diese hier - bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung - auch außerhalb der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die vorgenannten baulichen Anlagen sind auf die Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO nicht anzurechnen, jedoch auf die Ermittlung der Fläche der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO. Diese Regelung entspricht den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe werden zugelassen, um wie bisher die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich.

#### **Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 - Sonstiges Sondergebiet SO 2/SO 2A**

Im südlichen Abschnitt sollen das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und in Hotels, Pensionen und ähnl. sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 2/SO 2A – „Westermarsch II, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

In **Absatz A** werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und nachhaltig sichern sollen. Zudem werden Nutzungen zugelassen, die das Quartier in geringem Umfang versorgen und beleben sollen.

Dabei werden Festsetzungen getroffen, die die klassische Form der Gästebeherbergung als Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer genutzten Wohnhäusern sicherstellen sollen. Zudem soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.

#### Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Gebäude mit Wohnungen,
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in den o. g. Gebäuden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Der Begriff der Dauerwohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt.

#### Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Läden bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (lässt sich im der Erdgeschossgrundfläche eines standardmäßigen Wohnhauses realisieren),
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m<sup>2</sup> (Grundfläche entspricht dem Platzbedarf für ca. 40 bis 50 Gäste).
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

Die Verkaufsfläche für kleine Läden wird auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt, da diese Größenordnung zur Quartiersversorgung als ausreichend erachtet wird. Zudem kann diese Grundfläche in der Erdgeschossfläche eines üblichen Einfamilienhauses untergebracht und damit in die vorhandene Bebauungsstruktur integriert werden.

Zu den Räumen für freie Berufe siehe Begründung zu Festsetzung 1.

In **Absatz B** werden für das Sonstige Sondergebiet **SO 2** differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Verdichtung, durch Verteilung der Anteile an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Größe der Dauerwohnungen getroffen, um das Planungsziel der prägenden Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu stützen. Insbesondere soll diese Festsetzung sicherstellen, dass in den jeweiligen Wohngebäuden und auch in den Wohn- und Geschäftsgebäuden ein Mindestanteil an Dauerwohnraum geschaffen wird. Diese Festsetzung gilt für die Grundstücke mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Für einen Teilbereich (SO 2 A) östlich der Straße Am Koper Sand, wo bereits eine höhere Verdichtung mit drei Vollgeschossen vorhanden und auch nach dem Ursprungsplan zulässig ist, gilt diese Festsetzung nicht.

Für die betreffenden Sondergebiete **SO 2** wird zulässige Anzahl der Wohnungen auf die Größe des Baugrundstücks bezogen. Zur Sicherung der Versorgung mit Gästeunterkünften und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Wohnungen (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig sind. Bei größeren Grundstücken sind somit entsprechend mehr Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen zulässig.

Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m<sup>2</sup> herzustellen. Hierdurch soll Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung und eine Belegung des Quartiers auch außerhalb der Saison sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße soll darauf hingewirkt werden, dass tatsächlich eine Dauerwohnung entsteht. Die Mindestgröße soll dazu beitragen, die Attraktivität für eine nur turnusmäßig genutzte Zweitwohnung zu mindern. Ebenso sollen kleine Alibi-Wohnungen vermieden werden, die keine Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Mindestgröße wird abgeleitet aus einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den Wohnflächengrößen aus der Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Fundstelle Nds. MBl.2000 Nr. 27, S 580). Hier wird bei Mietwohnungen bei zwei Haushaltsmitgliedern eine Mindestgröße von 60 qm festgelegt, bei Eigentumswohnungen beträgt die Mindestgröße 90 qm. Als Mindestgröße für die Dauerwohnungen in den Sondergebieten wird daher ein mittlerer Wert von 70 qm festgelegt. Der Anteil der Dauerwohnfläche ist nach der Verordnung der Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 02.11.2003 zu berechnen. Der Nachweis soll auf Grundlage dieser Verordnung erfolgen, da hierdurch eine nachvollziehbare und nachprüfbare Anwendung der Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist.

Durch die relativ geringen Mindestgrößen für den Dauerwohnanteil soll auch die künftige Entwicklung der Altersstruktur Berücksichtigung finden, da aus der steigenden Anzahl der hohen Altersgruppen künftig ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen mit geringeren Größen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere auch der Fall sein, wenn ein vorhandenes ausschließlich zum Dauerwohnen genutztes Gebäude für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen umgenutzt wird. Die Mindestgröße ist somit auch aus der örtlichen Situation heraus begründet.

In der Festsetzung wird abschließend klargestellt, dass die Festsetzung nicht für bestehende genehmigte Gebäude, die diese Ausnutzung bereits überschritten haben, gilt.

**Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 - Sondergebiet für die Erholung SO 3**

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltung der Ferienhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betreiber der Wohnungen.

Durch diese Festsetzung soll die Erholungsnutzung der Ferienhausgebiete an der Deichlinie planungsrechtlich gesichert und von störenden Nutzungen frei gehalten werden. Diesen Bereichen wird ein höherer Schutzanspruch zugeordnet als den Wohngebieten, die mit Ferienhäusern durchmischt sind.

**5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im **Sondergebiet SO 1** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Überwiegend sind zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig, bereichsweise auch drei bis vier Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,2. Hierdurch wird der vorhandenen Bebauung, die aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung entwickelt wurde, Rechnung getragen. Die Höhenfestsetzungen sind an die unterschiedlichen Geschosshöhen angepasst.

Im **Sondergebiet SO 2** ist entsprechend der Ausprägung im Bestand ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe von 9 m zulässig. Die Grundflächenzahlen mit 0,3/0,4 und die Geschossflächenzahlen mit 0,4/0,5 ermöglichen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Nachverdichtung.

Für den Teilbereich **SO 2 A** mit der schon vorhandenen dreigeschossigen Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Zulässig sind drei Vollgeschosse.

Im **Sondergebiet SO 3** werden aufgrund der Ausprägung der nördlichen Bebauung zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 11 m zugelassen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,2/0,3 geringer als in den Sondergebieten SO 2.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden. Hierdurch sollen die für die touristische Infrastruktur erforderlichen Einstellplätze und Zufahrten gesichert werden. Im Sondergebiet SO 1 ist durch die zulässige Überschreitung eine Versiegelung bis zu ca. 66 %, im Sondergebiet SO 2 eine Versiegelung bis zu ca. 50 % und im Sondergebiet SO 3 eine Versiegelung bis zu ca. 33 % möglich. Die im Sondergebiet SO 1 unter (5) aufgeführten Anlagen sind mit anzurechnen.

Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da bei den Gebieten mit eingeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl festgesetzt ist.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In den **Sondergebieten SO 1 und SO 3** gilt die offene Bauweise, damit sind Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig.

Im **Sondergebiet SO 2/SO 2A** sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt zu allen Seiten begrenzt:

- maximal 20 m für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze. Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten sind straßenseitig und bestandsorientiert festgesetzt und gegenüber den bisher festgesetzten Flächen reduziert. Eine zusätzliche Verdichtung ist nicht beabsichtigt. Die überbaubaren Flächen lassen nur noch geringe Spielräume für Erweiterungen.

Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten freigehalten werden.

### 5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Private Wohnwege werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ein Fuß- und Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

### 5.5 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 2A und SO 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird einer zu hohen Versiegelung durch Pflasterungen und ähnlichem entgegengewirkt und der Straßenrandbereich als Abstands- und Grünfläche erhalten. Die Versiegelung von Flächen durch Zu/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

### 5.6 Grünflächen

Die Grünflächen an der Deichstraße werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen ausgewiesen.

## 5.7 Städtebauliche Daten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>144.019 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet SO 1	17.276 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 2	91.786 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 2A	1.086 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Erholung SO 3	14.134 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	16.467 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R/W	1.654 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.596 m <sup>2</sup>

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

### 1. Dachform

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrep-pen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

### Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig, da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen.

## 2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orange-farbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelingoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“), oder Reet vorzunehmen. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.
- (2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss  
oder
  - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten  
oder
  - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

### Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund.

Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

### 3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festigungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot, 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.
- (2) Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
  - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll  
oder
  - wenn es sich um Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt,  
oder
  - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss  
oder
  - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

#### 4. Markisen, Zelte

- Markisen dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Markisen und Zelte sind nicht zulässig.

#### Begründung

Mit dieser Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild durch die Baukörper mit ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden und Markisen zurückhaltend und an die Fassadenstruktur angepasst angebracht werden. Aufgeständerte Markisen und Zelte verdecken die Fassadenstruktur und werden daher nicht zugelassen.

#### 5. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

- (1) Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an den Betriebsstätten zulässig. Pro Betriebsstätte sind zwei Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von je maximal 1,0 qm unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
  - (a) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 1** sind pro Grundstück maximal 6 Werbeanlagen zulässig. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 2/3 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 6 m, eine Höhe 1,0 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
  - (b) In den **Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 2 A und Sondergebiet SO 3** ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- (2) Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- (3) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.
- (4) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

### Begründung

Das Ortsbild Norddeichs wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Einschränkung übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen). In den Sondergebieten SO 1 mit touristischer Infrastruktur sind mehr Werbeanlagen zulässig als in den Sondergebieten SO 2/SO 2A für Dauerwohnen und Gästebeherbergung sowie in den Sondergebieten SO 3 für die Erholung. Die Vorschrift (1) a) gilt für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung "Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung". Die Vorschrift ermöglicht z.B. 1 Werbeanlage mit einer Länge von 5 m und 0,2 m Höhe = 1qm und eine Werbeanlage mit einer Höhe und Länge von jeweils 1 qm = 1qm – insgesamt 2 Werbeanlagen mit 1 qm. Die Vorschrift (1) b) gilt für die Sonstigen Sondergebiete SO 2/SO 2A mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie für das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ Die Vorschrift entspricht dem Baulandmanagement.

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen in Absatz (3) sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) –durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

### **6. Gestaltung der Vorgartenbereiche**

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baufuchten.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind zu 50 % unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

### Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

## 7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

## 7. HINWEISE

Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die **Belange des Küstenschutzes** betroffen. Die beplanten Flächen betreffen die Deichschutzzone von 50 m. Das **Niedersächsische Deichgesetz (NDG)** ist zu beachten.

Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.

Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.