

15.01.2015
SB.: Männel

Mitteilung zu Beschluss-Nummer

0899/2014/3.1

**TOP: Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr.133
Gebiet: Teilbereich Norddeicher Straße - Sachstand, 87.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.133 (Planzeichnung)
- 87.FNP-Änderung (Planzeichnung)
- textliche Festsetzungen
- Grundzüge der Planung

Im Auftrag

-Memmen-

(Städt. Baudirektor)



M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO_{1A} II Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Ortsmitte, touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung
 - SO_{1A} II Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Ortsmitte, touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung
 - SO_{1A} II Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Ortsmitte, Dauerwohnen und Gästebeherbergung
 - SO_{1A} II Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Ortsmitte, Dauerwohnen und Gästebeherbergung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH≤11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a₁ Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich (öffentliche Verkehrsfläche)
 - F+R Fuß- und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

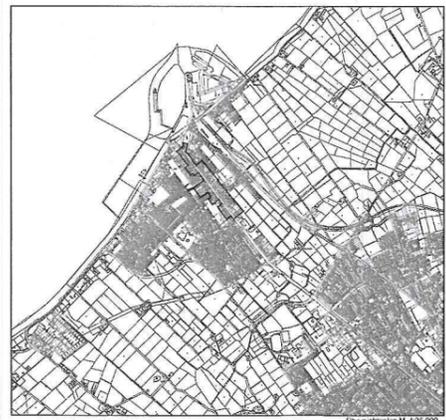
Leitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Bodenfunde / Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen, 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

STADT NORDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 133
"Teilbereich Norddeicher Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Planunterlage		
Demarkung:	Lintelmarsch	
Flur:	4 u. 5	
Datum des Festvergleichs:	15.01.2014	
Aktenzeichen:	L4-12/2014	
X = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.		
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden		

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BEN_001000749728_0001_R14_BX.DXP	03.07.2014
Planunterlage ÖBV		

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

Vorentwurf geändert am: 14. Januar 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsbereich für räumliche Planung und Forschung
Schwarzwald 1
20221 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3687
20205 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
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. 87, 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,
 © 2014 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 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 87. 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 87. 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 87. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom bis

Norden, den

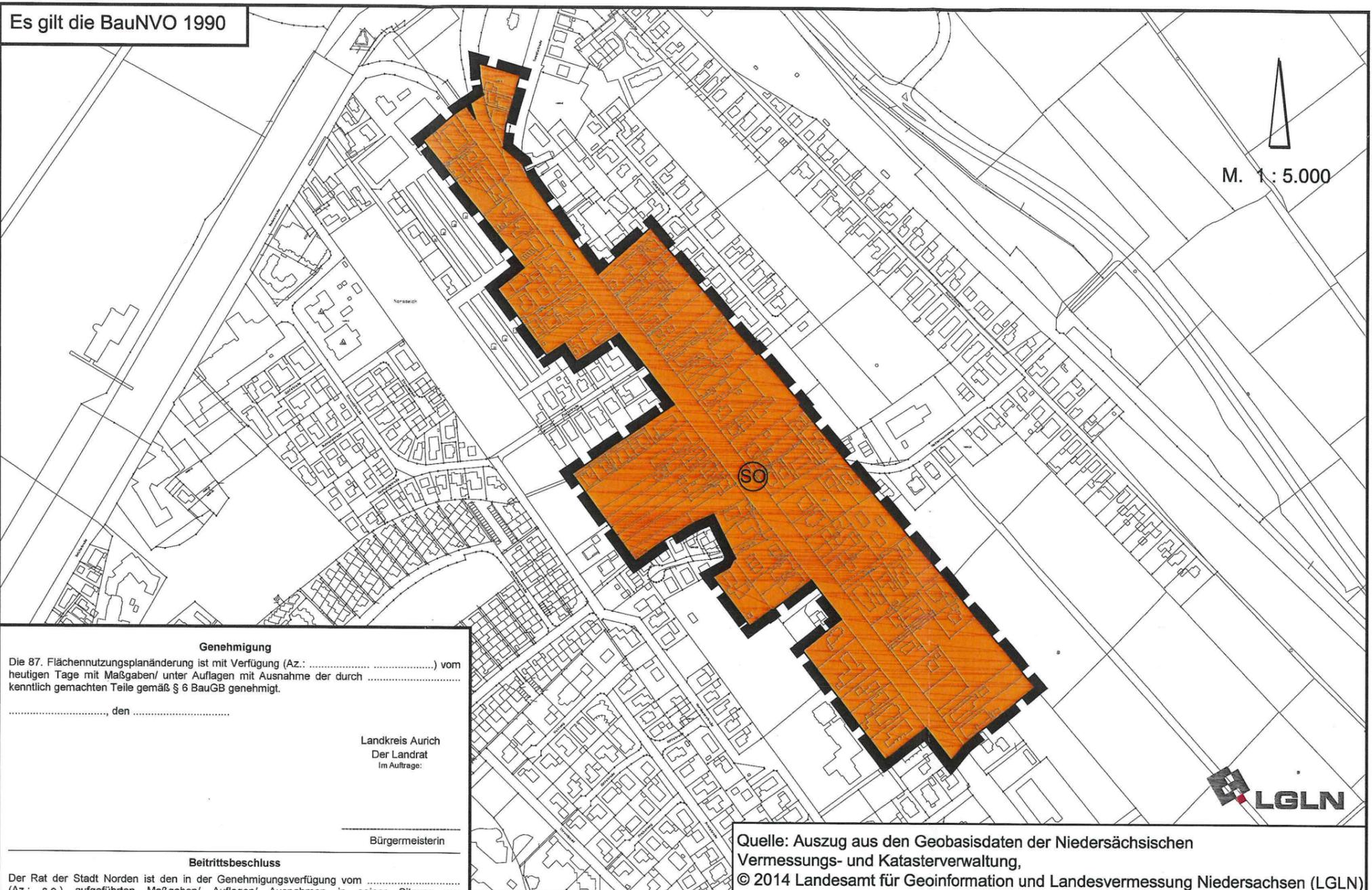
.....
 Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 87. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Norden, den

.....
 Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



Genehmigung
 Die 87. 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:

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 87. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
 Die 87. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.
 Norden, den

.....
 Bürgermeisterin

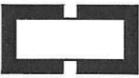
Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 87. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 87. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Norden, den

.....
 Bürgermeisterin

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

Planzeichenerklärung

 Sondergebiet
 Zweckbestimmung:
 Touristische Infrastruktur,
 Dauerwohnen und
 Gästebeherbergung

 Geltungsbereich der FNP-Änderung

STADT NORDEN

**87. Flächennutzungsplanänderung
 "Norddeicher Straße"**

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. 133 – Vorentwurf

(Stand 14.01.2015)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO SO 1/SO 1A „Ortsmitte, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet SO 1/SO 1A 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 Fitnessseinrichtungen, Fahrradverleih),
 - Schank- und Speisewirtschaften, Außengastronomie,
 - Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.
- (2) Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung wie
 - Ferienwohnungen und/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.
- (6) In der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche (SO 1A) sind in einem Bereich von 10 m Wohnungen, Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Gästezimmer im Erdgeschoss nicht zulässig.

**2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
SO 2/SO 3 – „Ortsmitte, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“**

2.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 2/SO 3 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 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, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Läden bis zu 100 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m²,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

B Anzahl und Größe der Wohnungen

Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Je angefangene 300 m² 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 m² herzustellen.

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

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen und 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. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden **im Sonstigen Sondergebiet SO 3** folgende Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt:

- 600 qm für Baugrundstücke mit Einzelhäusern,
- 400 qm für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften (ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze)

Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 4 Abs.1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

4. Maß der baulichen Nutzung

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.

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:

- a1 maximal **25 m** für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte,
- a2 maximal **20 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a3 maximal **15 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze.

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 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

Geltungsbereich:

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 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, 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 (Karmenrot), 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 vortäuschen, sind unzulässig.

4. Balkone

In der nicht überbaubaren Fläche entlang der Norddeicher Straße dürfen Balkone maximal 75 cm auskragen.

5. Markisen, Zelte

- Markisen dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten und sind bei Fassadenseiten bzw. Fassadenabschnitten bis zu 10 m Länge auf maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig.
- Aufgeständerte Markisen und Zelte sind nicht zulässig.

6. 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) In den **Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 1A** 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 und 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.

7. 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.

8. 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. 133

„Teilbereich Norddeicher Straße“

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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.	BESTANDSANALYSE	5
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	7
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Größe der Baugrundstücke	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Bauweise, überbaubare Flächen	11
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	12
5.6	Grundstückszufahrten	12
5.7	Private Grünflächen.....	12
5.8	Städtebauliche Daten	12
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	13

ANLAGEN

Bestandsanalyse Nutzungen – Karte A- Dauer- und Ferienwohnen
Bestandsanalyse Nutzungen – Karte B - Versorgung- Infrastruktur
Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung

1. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

➤ Größe und Lage des Plangebietes

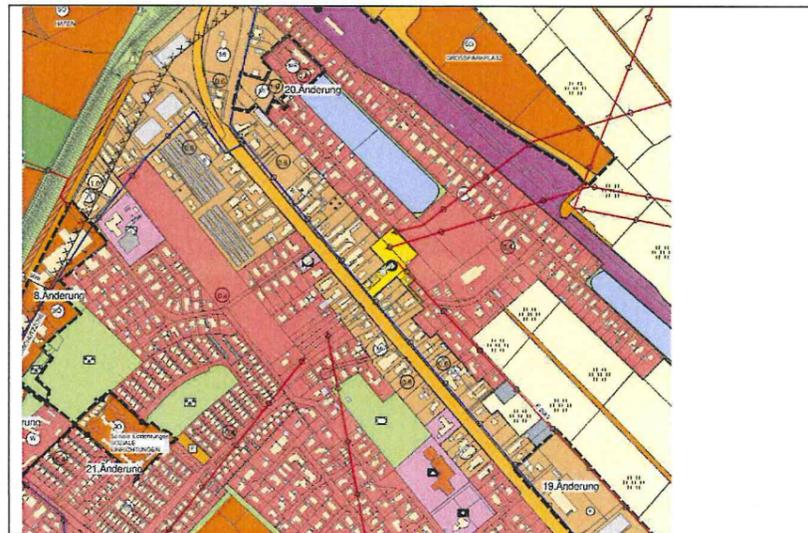
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 hat eine Größe von ca. 12,1 ha und liegt im zentralen Bereich des Nordseeheilbades Norddeich. Das Plangebiet erfasst überwiegend bebaute Grundstücke an der Norddeicher Straße. Zum Geltungsbereich gehören auch Grundstücke an der Kolkstraße, am Hattermannsweg, an der Tunnelstraße, an der Straße „Am Warft“ sowie an privaten Stichstraßen.

➤ 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.

➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Norddeicher Straße überwiegend als Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Ein Grundstück ist als Fläche für Versorgungsanlagen und ein Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Entlang der Seitenstraßen und der rückwärtigen Flächen sind bereichsweise Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.



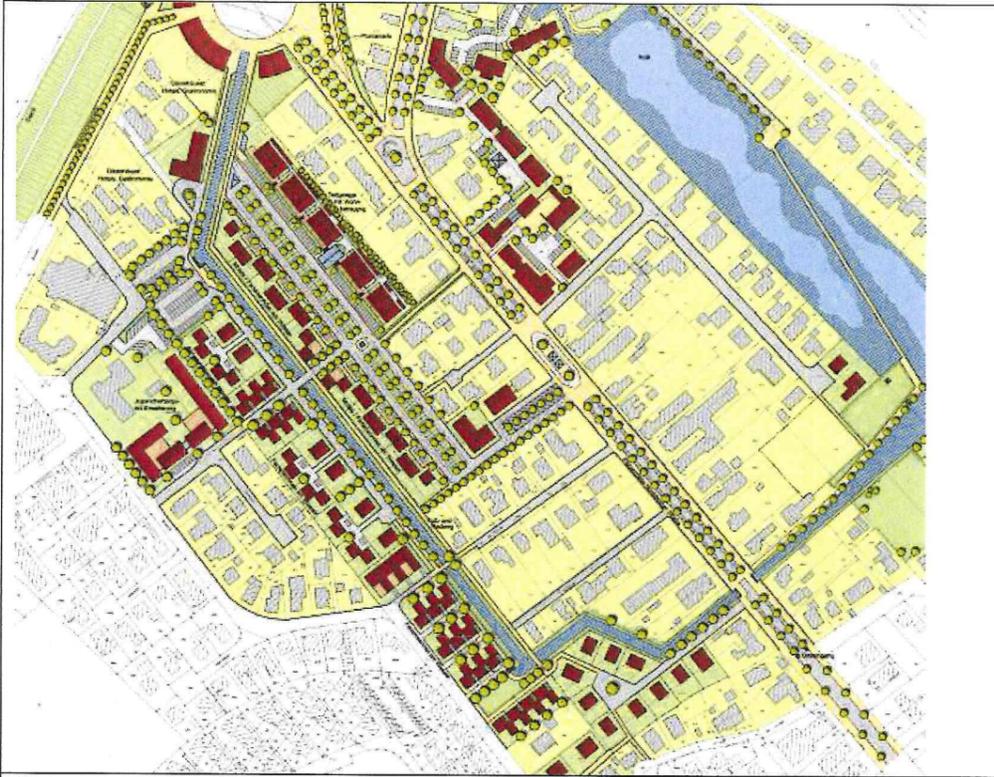
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 87. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 133, der in einem zweistufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt wird. Bei dem Plangebiet sollen zwar Maßnahmen zur Innenentwicklung durchgeführt werden, aufgrund der Größe des Plangebietes und weiterer anschließender Bauleitplanungen in Norddeich wird jedoch von einem beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB abgesehen.

➤ Rahmenplanung

Zur Aufwertung der Ortsmitte – insbesondere nach der geplanten Aufgabe der Frisia-Garagen – wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan erstellt. Hierbei ist u. a. eine Umnutzung der Garagenflächen zu einem hochwertigen Wohnquartier, eine Nachverdichtung auf großen Grundstücken, eine Gliederung durch Wasserzüge und eine gestalterische Aufwertung der Norddeicher Straße vorgesehen.



Auszug aus dem Rahmenplan für die Ortsmitte Norddeich

➤ 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.

2. BESTANDSANALYSE¹

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 A** sind die Anteile der Grundstücke mit **Ferienwohnungen²**, **Dauerwohnungen** und **Nebenwohnungen** darstellt. 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 ist der Anteil mit Hauptwohnungen im südlichen Abschnitt deutlich höher als im nördlichen Abschnitt.

In der **Karte B** ist die **Infrastruktur und Versorgung** dargestellt. Die Grundstücke nördlich des Hattermannswegs und nördlich der Straße „Am Warft“ sind mit einem hohen Anteil an Versorgungseinheiten durchmischt. Im südlichen Abschnitt sind die Anteile deutlich geringer. Die o.g. Versorgungseinheiten sind i.d.R. in den Erdgeschossen zur Straßenseite angeordnet und beinhalten Einzelhandelsgeschäfte und Läden, gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Hotels und Pensionen. Auch kleinere gewerbliche Einheiten wie Fahrradverleihbetriebe sind vorhanden. Die Außenbereiche entlang der Norddeicher Straße werden entsprechend der Hauptnutzung als Außengastronomie und als Warenauffstellfläche genutzt. Zudem ist das Ortsbild durch eine Anhäufung von Werbeanlagen und durch die Gestaltung der Randbereiche überformt.

➤ Ausnutzung

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Die Ausnutzung der Grundstücke ist im nördlichen Bereich deutlich höher als im südlichen Abschnitt. Im nördlichen Abschnitt überwiegt gegenüber dem südlichen Abschnitt eine Zweigeschossigkeit.

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 ein Handlungsbedarf durch Differenzierung und Rücknahme von Baurechten sowie ein Zielkonzept mit städtebaulichen Entwicklungszielen für den gesamten Ortsteil Norddeich.³ Für das Bebauungsplangebiet Nr. 133 an der Norddeicher Straße (Ortsmitte) ergeben sich folgende Planungsziele:

¹ siehe Anlagen zur Begründung

² In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

³ siehe Gesamtkonzept im Anhang

➤ **Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung**

Dieses betrifft den nördlichen Abschnitt der Norddeicher Straße, die in den Erdgeschossen durch Innen- und Außengastronomie, durch Einzelhandelsgeschäfte und Läden sowie durch Dienstleistungen und kleine touristische Gewerbebetriebe geprägt ist. Die Durchmischung von Wohnungen und Ferienwohnungen erfolgt hier vornehmlich in den Obergeschossen. Zielsetzung ist eine Sicherstellung und Stärkung der touristischen Infrastruktur mit Gästebeherbergung durch das Planungsrecht entsprechend des BauGB und der BauNVO. Zudem soll in der Ortsmitte künftig eine Verbesserung des Ortsbildes durch gestalterische Vorhaben entsprechend der NBauO erzielt werden.

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

Die Gästebeherbergung im Nordseeheilbad Norddeich ist geprägt durch überwiegend inhabergeführte Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. 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 „Rollladensiedlungen“ 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 zentralen Lage 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.

Eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ist möglich, da auf den großen Grundstücken zusätzliche Baukörper – unter anderem auf der Grundlage des Rahmenplanes - errichtet werden können.

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Es erfolgt eine Umwandlung der Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete in eine Sonderbaufläche. Die Neuordnung des Grundstückes der ehemaligen Tankstelle an der Norddeicher Straße soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden. Die Flurstücke Nr. 83/1 und Nr. 83/2 sind daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung⁴ 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.

⁴ 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 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 durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten 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.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1/SO 1 A

Für den nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind gemäß dem Gesamtkonzept als Zielsetzung die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und die Gästebeherbergung in Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen sowie das allgemeine Wohnen festgelegt. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1/SO 1A „Ortsmitte, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“** ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet SO 1/SO 1A 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. Dieses 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 m² 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.

Da sich die touristische Versorgungseinheiten im Wesentlichen in den straßenseitigen Erdgeschossen befinden und dieses für eine funktionierende touristische und lebendige Ortsmitte auch erforderlich ist, werden in der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche (SO 1A) in einem Bereich von 10 m Wohnungen, Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Gästezimmer im Erdgeschoss nicht zugelassen.

Ebenso 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 - bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung - hier 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.

Gebäude und Räume für freie Berufe werden zugelassen, um 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. Dieses können z.B. freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie z.B. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. 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 3

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 3 – „Ortsmitte, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 2/SO 3 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 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m²,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Verkaufsfläche für kleine Läden wird auf 100 m² 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 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.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird dabei 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 m² 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 m² 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 - WoFIV) 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.

5.2 Größe der Baugrundstücke

Um eine zu hohe Verdichtung auf kleinen Grundstücken und Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr zu vermeiden, werden im Sonstigen Sondergebiet **SO 3**, wo die Entwicklung eines zusammenhängenden Baugebietes mit Neubauten möglich ist, folgende Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt:

- 600 qm für Baugrundstücke mit Einzelhäusern,
- 400 qm für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften (ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze)

Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 4 Abs.1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet SO 1/SO 1A** wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 11 m. Diese Festsetzung ermöglichen noch eine Entwicklung in der Grundfläche und somit eine Nachverdichtung, insbesondere auf den großen langgestreckten Grundstücken.

Im **Sondergebiet SO 2/SO 3** ist entsprechend der Ausprägung im Bestand ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe von 9 m zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 entsprechend geringer, ermöglicht jedoch noch eine Nachverdichtung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in allen Sondergebieten 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/SO 1A ist durch die zulässige Überschreitung eine Versiegelung bis zu ca. 80 % und im Sondergebiet SO 2/SO 3 eine Versiegelung bis zu ca. 50 % möglich. Die im Sondergebiet SO 1/SO 1A unter (5) aufgeführten Anlagen sind mit anzurechnen.

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Im den **Sondergebieten** sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt begrenzt:

- a1 maximal **25 m** für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte,
- a2 maximal **20 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a3 maximal **15 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 halten Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien und zu den rückwärtigen Grenzen ein, sind jedoch sonst großräumig festgesetzt und auf eine Nachverdichtung ausgerichtet. Dieses gilt insbesondere für den Bereich im Südosten und den Bereich nördlich der Straße „Am Warff“. Hier werden die überbaubaren Flächen auf der Grundlage des Rahmenplanes festgesetzt.

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

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Auf der Grundlage des Rahmenplanes wird für den Bereich der Nachverdichtung nördlich der Straße „Am Warft“ eine neue Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Durchlässigkeit zwischen dem zur Umnutzung vorgesehenen Frisia-Parkplatz und der Norddeicher Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ein Wohnweg im Südwesten wird – einschließlich einer Verbindung zur Nordmeerstraße - ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Erschließung der größeren Neubaufläche im Südosten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.6 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 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.

5.7 Private Grünflächen

Die im Rahmenplan vorgesehenen Gewässerzüge werden § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen ausgewiesen.

5.8 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	123.684 m²
Sondergebiet SO 1	36.758 m ²
Sondergebiet SO 1A	10.215 m ²
Sondergebiet SO 2	41.502 m ²
Sondergebiet SO 3	8.737 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	23.048 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R, V	784 m ²
Private Grünfläche	2.640 m ²

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Geltungsbereich:

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, Hauseingangstrepfen, 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 (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach) 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. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen.

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 Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktspezifikationen“), oder Reet vorzunehmen. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister 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.

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 „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 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. Balkone

In der nicht überbaubaren Fläche entlang der Norddeicher Straße dürfen Balkone maximal 75 cm auskragen.

Begründung

Balkone sind im direkten Straßenrandbereich an der Norddeicher Straße nicht ortstypisch. Der Straßenrandbereich ist im Abschnitt des Sondergebietes SO 1 vorrangig durch Außengastronomie und Warenausstellungsflächen geprägt, im Sondergebiet So 2 sind überwiegend Vorgärten vorhanden. Um dieses ortstypische Erscheinungsbild zu wahren, werden Balkone auf der "öffentlich" erlebbaren Straßenseite außerhalb der überbaubaren Flächen auf ein Mindestmaß eingeschränkt.

5. Markisen, Zelte

- Markisen dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten und sind bei Fassadenseiten bzw. Fassadenabschnitten bis zu 10 m Länge auf maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig.
- 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.

6. 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) In den **Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 1A** 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 und 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 Leistungsstätte 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). Dabei wird nach den unterschiedlichen Sondergebieten differenziert. In den Sondergebieten SO 1/SO 1A mit touristischer Infrastruktur sind mehr Werbeanlagen zulässig als in den Sondergebieten SO 2/SO 3 für Dauerwohnen und Gästebeherbergung. Die Vorschrift (1) a) gilt für die Sonstigen Sondergebiete SO 1/SO 1A 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 und SO 3 mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung". 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.

7. 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.

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 ortstypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

8. 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.