

B-Plan Nr. 128 „Tunnelstraße“– 2. Entwurf

(Stand 06.05.2015)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO „Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

- 2.1 Das Sonstige Sondergebiet 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 für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich

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, Gastehäuser).

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),
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege

B Anzahl und Größe der Wohnungen

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

Pro 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung 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.

2. 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.

3. 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.

4. Abweichende Bauweise

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

a maximal **25 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.

5. 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.

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 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.

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 vortäuschen, sind unzulässig.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

4.1 Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

(1) Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

- 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.
- Eine waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

(2) 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.

4.2 Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gerundeten Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig.

Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. 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.