

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 128

„Tunnelstraße“ – 2. Entwurf

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

05. Mai 2015

Begründung

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	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen	10
5.4	Flächen für Stellplätze	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
5.7	Städtebauliche Daten	11
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	11

ANLAGEN

Bestandsanalyse - Nutzungen

Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung

Zielkonzept

1. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt im zentralen Bereich des Nordseeheilbades Norddeich. Das Plangebiet erfasst bebaute Grundstücke, einen Parkplatz und Freiflächen an der Tunnelstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Norddeicher Straße.

➤ 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

Im mittleren Bereich gehören Teile des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 97 V mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kolk“ mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und einer verkehrlichen Anbindung an die Tunnelstraße. Für den übrigen Bereich gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Tunnelstraße und der Norddeicher Straße als Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 dargestellt. Entlang der Straßen ist eine Versorgungsleitung dargestellt.



➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 98. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 128 wurde bereits 2002 gefasst, die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte 2010 mit erweitertem Geltungsbereich. Danach wurde die Planung zurückgestellt. Seinerzeit war die Ausweisung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Stellplätze vorgesehen.

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 für den südlichen Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung durch Wohngebäude mit den erforderlichen Einstellplätzen und Zufahrten 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.

2. BESTANDSANALYSE¹

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend 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 Ferienwohnungen² und Dauerwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben dargestellt. 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. Im nördlichen Abschnitt ist ein Parkplatz mit randlicher Gehölzpflanzung vorhanden. Im mittleren Bereich befindet sich eine brachliegende teils befestigte Fläche. Im südlichen Anschluss dieser Fläche ist ein Wohnweg vorhanden. Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes sind rückwärtig noch Freiflächen vorhanden.

➤ Ausnutzung

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist mit Grundflächenzahlen unter 0,3 für den zentralen Bereich in Norddeich relativ gering. Die Gebäude sind i.d.R. eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

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

¹ siehe Anlagen Nutzungen, Planungsrecht und Ausnutzung zur Begründung

² In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

³ siehe Anlage Zielkonzept

Hinweis: Das Zielkonzept für Norddeich 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.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 128 an der Norddeicher Straße (Ortsmitte) ergibt sich folgendes Planungsziel:

➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung**

Die Gästebeherbergung im Nordseeheilbad Norddeich ist überwiegend geprägt durch Beherbergungsbetriebe wie inhabergeführte Hotels, Pensionen sowie durch Ferienwohnungen. Mit dieser Planung sollen die genannten Einrichtungen zur Gästebeherbergung planungsrechtlich abgesichert 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 Erbfalltes 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. Dabei sollen Ferienwohnen und Dauerwohnen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden.

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 Freiflächen zusätzliche Baukörper – unter anderem auf der Grundlage des Rahmenplanes - errichtet werden können.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Es erfolgt eine Umwandlung der Mischgebiete in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ und Gästebeherbergung“.

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 nicht zulässig ist. 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

Im Plangebiet sollen das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und in Hotels, Pensionen und ähnl. sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO „Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet 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 für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich
- 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, Gastehäuser).

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),

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

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.

Die weiteren Nutzung wie kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sollen die Versorgung und Belebung des Gebietes sichern. 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.

Die Zulässigkeit der sozialen Nutzungen ergibt sich als Folgenutzung aus der Sicherung des Dauerwohnens.

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 pro 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig ist. 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 Belebung 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 nachprüfbar 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 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet SO** sind entsprechend der Zielsetzung, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 11 m zulässig. Die Grundflächenzahl mit 0,4 ermöglicht ebenfalls 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 ist durch die zulässige Überschreitung eine Versiegelung bis zu ca. 50 % möglich.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im den Sondergebieten sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelänge auf maximal 25 m für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte begrenzt.

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 und sind straßenseitig zur Tunnelstraße und zur Norddeicher Straße festgesetzt. Zudem sind rückwärtig überbaubare Flächen für eine Nachverdichtung ausgewiesen.

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.

5.4 Flächen für Stellplätze

Der vorhandene Parkplatz im Norden wird als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Tunnelstraße und den angrenzenden Bauflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer Leitung der Stadtwerke Norden wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass sich teilweise in der Fuß- und Radwegeverbindung befindet.

5.7 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	15.296 m²
Sondergebiet SO	14.956 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R	340m 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, 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 (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 Giebel dreiecke (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 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, 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 „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 geschlammter 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. 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 waagrecht 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.

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). Die Vorschrift entspricht dem Bau-landmanagement.

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen in Absatz (2) 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.

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.

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 oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

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.

Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.