

B-Plan Nr. 1 WsmII– Entwurf

(Stand 01.09.2015)
Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

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

Zulässig sind:

(1) Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung wie

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

(2) Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung wie

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

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

(3) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

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

(6) 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. Für die vorgenannten baulichen Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO um 10 % erhöht werden.

Die Lärmverträglichkeit für die gewerblich betriebenen Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

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

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

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

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

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

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

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Läden mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m²,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- 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 im **SO 2** (und nicht im SO 2 A).

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 genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben.

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

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

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

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betreiber und betriebsbezogenes Wohnen.

4. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert (65%) überschritten werden.

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (ohne 10 % Überschreitung).

- (2) Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzende öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (GFL) – gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegender Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte.

6. Abweichende Bauweise

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

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

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze.

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

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

7. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen

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

8. Grundstückszufahrten

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

9. Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die vorhandene Bebauung nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

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

1. Dachform

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

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

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, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen 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. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
- (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. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrepfen, 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. Markisen, Zelte

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

5. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Als Baugrundstück gilt § 2 Abs.12 NBauO ohne Baulast.
- Als Ansichtsfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtsfläche umschließt.

5.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

Die Regelungen gelten für Werbeanlagen in einem Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie im straßenzugewandten Bereich auf den jeweiligen Baugrundstücken. Als straßenzugewandter Bereich gelten die straßenseitige Fassade und die seitlich davon abgehenden Fassaden.

Die Regelungen (3) und (4) gelten für Werbeanlagen auf dem gesamten Baugrundstück.

- (1) Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

- (2) Werbeanlagen an Fassaden

- (a) Flachwerbung:

- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten. Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig.

- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten.
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten.
- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten.

(b) Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:

- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

- (3) Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.
- (5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.
- (6) Preisaushangtafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

5.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2/SO 2A – „Westermarsch II, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und Sondergebiet SO 3 „Ferienhausgebiet“

- (1) Pro Betriebsstätte ist 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 ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
 - Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.
- (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.
- (3) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

6. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

7. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

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.