VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2017).

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2017 gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14-A · 30449 Hannover
☎ 05 11) 21 34 34 0
Fax 05 11) 45 34 40
E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 04.08.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.08.2016 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2017 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt .

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borkum hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Borkum, den 27.09.2017 Der Bürgermeister

Siegel gez. Lübben

Inkrafttreten

Die Stadt Borkum hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.01.2018 in der Borkumer Zeitung bekannt gemacht, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 02.01.2018 Inkraftgetreten.

Borkum, den 03.01.2018 Der Bürgermeister

Siegel gez. Lübben

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Borkum, den _____ Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauNVO 1990)

1. Innerhalb des reinen **Wohngebieten WR** gemäß § 3 BauNVO sind zulässig:
   - Wohngebäude, die ausschließlich dem Dauerwohnen dienen, für Personen, die ihren Hauptwohnsitz (gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Nds. Meldegesetz) auf der Insel haben
   - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen und
   - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

   Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
2. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf im **WR** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
3. In den sonstigen Sondergebieten **SO1 und SO2** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **„Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung"**
   - **sind zulässig**:
   - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen oder Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art zur Vermietung sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen
   - Je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstücks nur ein kleiner Beherbergungsbetrieb, nur bei doppelter oder mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl von Beherbergungsbetrieben zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig
   - zwei Dauerwohnungen (Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben), in einem Wohngebäude und einem gemischt genutzten Gebäude je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstücks; nur bei doppelter oder mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl von Dauerwohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig
   - Neubauten, wenn Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, die nicht durch menschliches Eingreifen entstanden sind, vollständig zerstört worden sind. Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden. Den Nachweis der Anzahl dieser Wohnungen vor dem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen
   - der am Stichtag 04.08.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind
   - die Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen
   - Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln
   - **im SO1 und SO2 sind ausnahmsweise zulässig**:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
   - Räume für freie Berufe
   - **darüber hinaus sind im SO2 ausnahmsweise zulässig**:
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - nicht störende Handwerksbetriebe
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht solche, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind
   - **im SO1 und SO2 sind unzulässig**:
   - Beherbergungsbetriebe in der Form des Vermietens von Zimmern, Appartements und Ferienwohnungen, die eine, wenn auch nur vorübergehende unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises erlauben
   - neue Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sowie die Bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen
   - Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen umzuwandeln
   - Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Gebäude für Umkleiden mit Sanitärbereich sowie Gerätschaften für die Sportplatzpflege in eingeschossiger Bauweise bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig.
5. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sind als Ausnahme zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.
6. Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nicht überdachte Einstellplätze sowie Einfriedungen und Terrassen mit ebenerdiger Befestigung zulässig (zur Anzahl der Einstellplätze vgl. ÖBV Ziffer 3g)).

   Garagen, Carports und weitere Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgenannten baulichen Anlagen bereits nach einem Abstand von 5,0 m errichtet werden.
7. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
8. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m² angefangener Fläche mindestens ein Laubbaum entsprechend der **Pflanzenliste 1** mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Außerdem sind Sträucher entsprechend der **Pflanzenliste 2** (in der Größe 2 x verpflanzt/4-5 Triebe) zu pflanzen mit einer Pflanzdichte von 4 Sträuchern je 5 m² Fläche.

   Pflanzliste 1 Bäume:

Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Sandbirke	(Betula pendula)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Feldahorn	(Acer campestre)

   Pflanzliste 2 Sträucher:

Asch-Weide	(Salix cinerea)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Kriech-Weide	(Salix repens)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Holunder	(Sambucus nigra)
Dünenrose	(Rosa pimpinellifolia)

   Alle Anpflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer in der auf die Fertigstellung der 1. Baumaßnahme oder der Erteilung von baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, Lagerungen o. ä. im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9. Auf der Südseite der Upholmstraße sind Zuwegungen zum Schul- und Sportgelände über den Entwässerungsgraben zulässig.
   Auf beiden Seiten der Entwässerungsgräben im Änderungsbereich ist jeweils ein 3,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
10. Die mit Leitungsrechten für den Mischwasserkanal zu belastenden Flächen erfolgt zugunsten der Stadt Borkum.
11. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus kann in geringem Maße zugelassen werden.

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WR — **Reines Wohngebiet (WR) (vgl. Ziffer 1. der textliche Festsetzungen)**
- SO — **Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung (vgl. Ziffer 3. der textliche Festsetzungen)**

Mass der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmass
- F.mind. 500 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

Bauweise, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- V — nur Veranden zulässig

Flächen für Gemeinbedarf

- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Hier: Museum

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkplätze

Grünflächen

- Grünflächen
- öffentliche Parkanlage
- Sportplatz
- öW — öffentliche Wiese
- pH — privater Hausgarten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

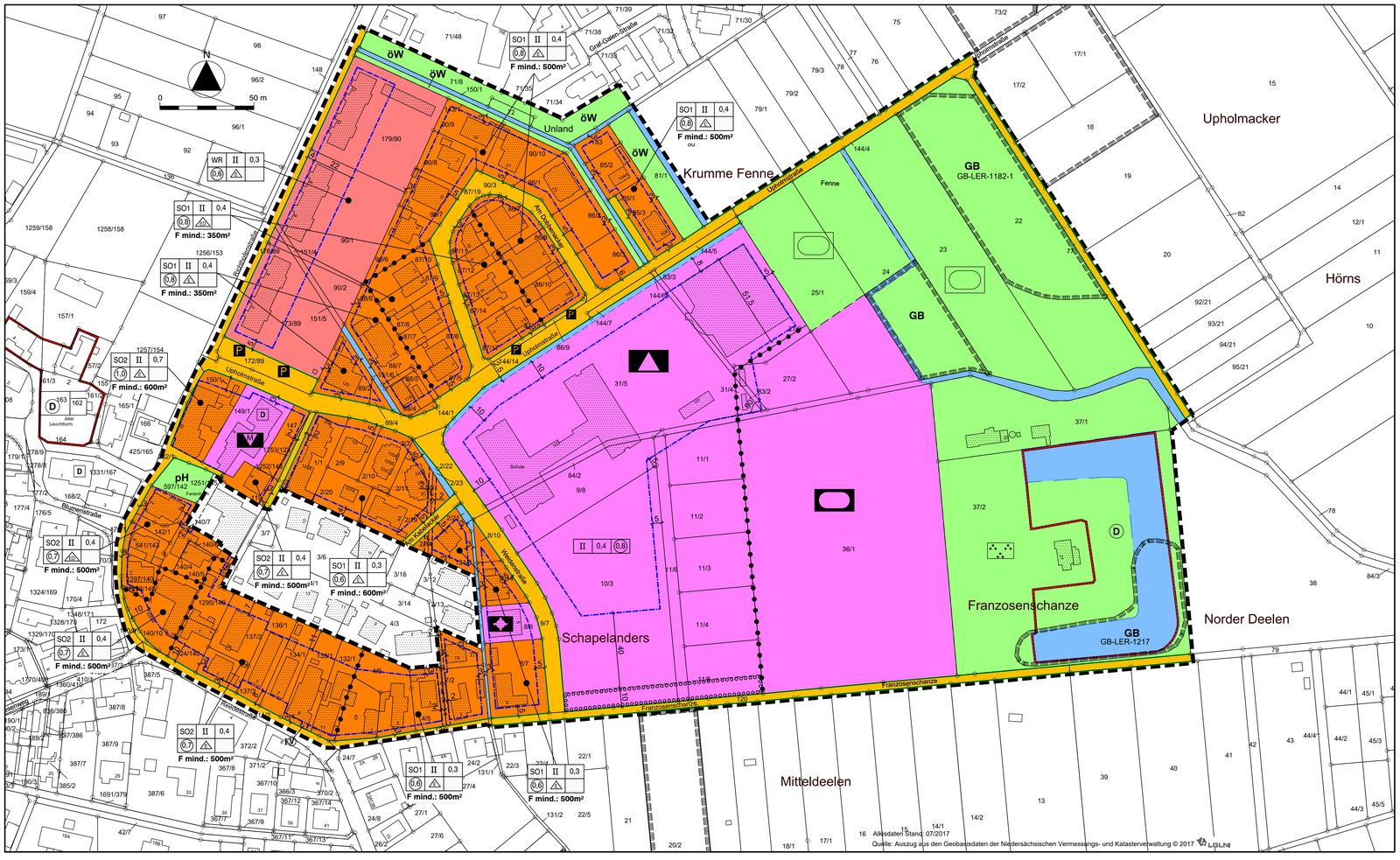
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Borkum
- Städtischer Mischwasserkanal
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wasserflächen
- Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm" liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Borkum. Die Schutzverordnung ist zu beachten und anzuwenden.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, Aurich (Tel. 04941/1799-32) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.
3. GB — Geschütztes Biotop
4. D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
   D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

1. Die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Borkum ist zu beachten (nach § 22 BauGB).
2. Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 11 der Stadt Borkum. Die Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 11 einschließlich ihrer 1. Änderungen sind zu beachten und anzuwenden. Wichtig dabei ist, dass auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gemäß § 62 NBauO eine baurechtliche Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde beim Landkreis Leer erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 BauGB).



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Borkum diese **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Upholm"**, bestehend aus der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und den neben stehenden textlichen Festsetzungen, am 17.08.2017 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Borkum, den 27.09.2017

Siegel gez. Lübben
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____ Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind sie als Festsetzung in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 aufgenommen worden)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ergibt sich aus dem nebenstehenden Kartenausschnitt. Der Geltungsbereich ist für die Material- und Farbwahl der Außenwände und Dächer der baulichen Anlagen in **Teil A und Teil B** aufgeteilt. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

1.a) **Im Teil A und B** der örtlichen Bauvorschrift sind die Außenwände der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - mit rotem Ziegelsicht- oder Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011.

Im Teil A können die Außenwände der Hauptgebäude auch geputzt werden, wobei nur feinstrukturierte Putze bis zu einer maximalen Körnung von 3 mm zulässig sind. Für die Putzflächen müssen die Farbtöne weiß, grau oder beige verwendet werden, die folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 1013, 1015, 7032, 7035, 7038, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9018.

b) **Im Teil A und B** ist für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 NBauO sonstige Gebäude gemäß § 5 Abs. 8 NBauO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO die Verwendung anderer Materialien zulässig, jedoch nur in den oben genannten Farben.

c) Wenn **im Teil A und B** Garagen gemäß § 12 BauNVO gleichzeitig mit dem Hauptgebäude errichtet werden und nicht als Fertiggarage erstellt werden, sind die gleichen Materialien und Farben zu verwenden. Fertiggaragen sind in weißen, dunkelgrünen und grauen Farbtönen zu streichen, die folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3009, 3011, 6009, 7009, 7035, 7036, 7038 und 7039.

2. Die Dächer der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - **im Teil A und B** sind als Sattel- oder Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer auszubilden. Einhüftige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und 35°- 45° zu betragen.

   Dachgauben, sind zulässig, wenn die Breite aller Gauben zusammen nicht größer als die Hälfte der jeweiligen Traufenlänge ist. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1,00 m betragen. Die Traufl änge wird bestimmt durch die Gesamtlänge der Außenwand, die unterhalb der geplanten Gaube liegt. Der Abstand der Gaube muss zur nächstgelegenen Außenwandecke mindestens 1,00 m betragen.

   Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Höhe der Gaube darf ausgehend vom Fertigfußboden 2,50 m nicht überschreiten = Oberkante der innenliegenden Deckenhöhe der Gaube.

   Das Anlegen von Dachgauben übereinander ist ebenso unzulässig, wie die Benutzung des Daches der Gaube als Terrasse oder Balkon. Unterhalb der Dachgaube sind mindestens zwei und oberhalb der Gaube sind mindestens vier komplett durchgehende Ziegelreihen anzulegen. Bei der Verwendung anderer Dachdeckungsmaterialien wie z. B. Schiefer hat der Abstand unterhalb der Dachgaube mindestens 0,60 m und oberhalb der Gaube mindestens 1,20 m zu betragen.

   Drempel sind unzulässig.

   Die Dächer der Hauptgebäude sind mit ziegelroten oder grau/schwarzen nicht glänzenden und reflektierenden Dachdeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfanne oder Schiefer) zu versehen. Für Ziegelrot gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002 und 3003.Für die grau bis schwarzen Farben gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 5004,7016, 7021, 7024 und 7026.

   Geflammte und geschreckte Dacheindeckungen sind unzulässig.

   Für die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Veranden, Wintergärten, Garagen usw. sind andere Dachneigungen als für die Hauptgebäude zulässig. Sie sind mit den gleichen Materialien und den gleichen Farben zu decken, falls sie nicht als Flachdach ausgebildet werden. Ein Flachdach ist ein flachgeneigtes Dach von 0° bis 12°.

3. **Im Teil A gilt folgendes:**

a) Außenwände mit Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk müssen über den Fenstern, Türen, Toren einen gemauerten Sturz, vorzugsweise einen 5/4 Bogen oder scheitrechten Bogen, ausweisen.

   Alle Außenwände müssen aus gleichen Materialien und gleichem Farbton bestehen. Gliedernde Fassadenteile können farblich abgesetzt werden.

   Glänzende oder reflektierende Materialien wie die Verwendung von Glasbausteinen, Keramik, Aluminium, Kupfer, etc. sind nicht zulässig.

b) Innerhalb eines Gebäudes sind Fenster nur im gleichen Typ, in einheitlicher Gestaltung und gleichen Farbtönen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, zulässig. Verspiegelte oder getönte Glasscheiben zu öffentlichen Flächen sind unzulässig.

c) Bei Veranden ist Holz und Ziegel zu verwenden. Kunststoff und Leichtmetall sollten nur dann Verwendung finden, wenn eine gleichwertige Gestaltung im Vergleich zu Holz im Detail gewährleistet bleibt. Für Holzteile sind folgende dunkelgrüne und braune Farbtöne zu verwenden, die folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 6004, 6005, 6007, 6009, 6012, 8007, 8011, 8012 und 8024. Abweichungen von den genannten Farbtönen sind zulässig, wenn diese aus der Historie belegt werden können.

   Die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 40 % Glasflächen bestehen.

   Auf Veranden sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig, die keine Balkone oder Terrassen sein dürfen.

   Gartenhäuschen sind aus Holz zu errichten. Das Holz kann naturbelassen bleiben oder in den Farbtönen der Veranden gestrichen werden.

d) Abgasleitungen, Schornsteine, Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und vergleichbare Bauteile, die aus dem öffentlichen Räumen wahrgenommen werden können, dürfen keine glänzende und keine reflektierende Wirkung haben.

e) Bei dem Aufbau von **Balkonen** sind zwischen dem Fußboden und der Brüstung keine Metallelemente zulässig, wenn diese Balkone von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können. Betroffen davon sind nicht stützende und tragende Bauteile, sondern ausschließlich die Sichtblenden der Balkone. Ebenso sind auch Balkone direkt straßenseitig an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Es ist zwischen Balkonbrüstung und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

   Außentreppen vor Außenwänden, die nicht „notwendige Treppen" sind, sind unzulässig.

   Treppen vor Außenwänden als "notwendige Treppen" im Sinne des § 34 NBauO sind nur dann zulässig, wenn diese Treppen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

   Für Außentreppen und Balkone aus Metall sind nur matte, nicht glänzende Farben zu verwenden.

f) Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind nur bis zu einem ∅ von 1,20 m zulässig und auch nur dann, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind.

g) Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist im Vorgartenbereich nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Alle Einstellplätze auf dem Baugrundstück sind zur Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes durch Rasengittersteine, Pflasterungen mit hohem Fugenanteil u. a. zu befestigen. Außerdem ist im Vorgartenbereich ein befestigter Zugang in einer maximalen Breite von 1.50 m zulässig. Der verbleibende Teil des Vorgartens ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

h) Einfriedungen im Vorgartenbereich und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend der Ziffer 1.a) hergestellt werden. Naturbeassene Holzzäune mit senkrechter Lattung sind zulässig. Hecken vor öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Ortstein zu versehen.

   Zäune aus Kunststoff, Betonfertigteilen, Metallmattenzäune und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden.

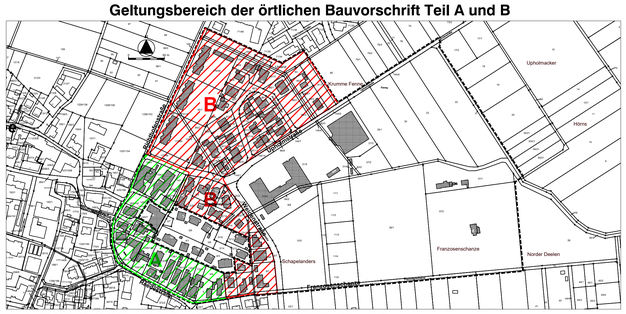
4. Bei Gebäuden im **Teil A und B**, die vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift entstanden sind und die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, können Erweiterungen (Garagen, Abstellräume etc.) ausnahmsweise gemäß § 66 NBauO dem vorhandenen Gebäude angepasst werden.

5.a) Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Bauleiter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, gegen die Festsetzung dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können je nach Schwere mit einer Geldbuße entsprechend § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

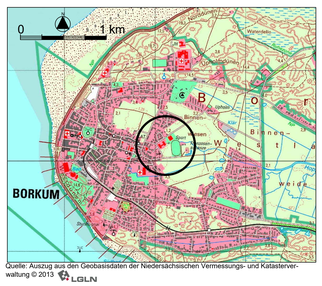
b) Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) bedürfen eines schriftlichen Antrages beim Landkreis Leer. Auf § 66 Abs. 1 NBauO wird hingewiesen.

Hinweise zur ÖBV:
Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) haben Vorrang vor den Regelungen der ÖBV.
Mit dem Inkrafttreten der ÖBV-Kernstadt hat diese ÖBV nur eine nachrangige Bedeutung.

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift Teil A und B



Stadt Borkum
Bebauungsplan Nr. 32 "Upholm", 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift



Bearbeitung:
PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Satzung
- Abschrift -