

VERFAHENSVERMERKE

Planunterlagen

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

© 2013 LGLN
Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2013).

Planverfasser

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuz, Hannover.

Hannover, im Juli 2016
gez. Kreuz

PLANUNGSBÜRO KREUZ
Bauingenieur
Hannover

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 10.09.2015 die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.08.2015 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" 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 06.04.2016 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom 20.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2016 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borkum hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.08.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Borkum, den 23.08.2016
Der Bürgermeister
Siegeltz. Lübben

Inkrafttreten

Die Stadt Borkum hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.08.2016 in der Borkumer Zeitung bekannt gemacht, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 25.08.2016 Inkraftgetreten.

Borkum, den 28.08.2016
Der Bürgermeister
Siegeltz. Lübben

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" 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

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und den neben stehenden textlichen Festsetzungen, am 08.08.2016 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Borkum, den 23.08.2016
Siegeltz. Lübben
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans gelten außer den in der Prämabel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauVVO) 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. 1540) und
- DARSTELLUNG DES PLANNHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ostfriesenstraße" der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauVVO 1990)

1. In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 gemäß § 11 BauVVO mit der Zweckbestimmung „Kurgelbiet/Gelbiet für Fremdenbeherbergung“

- sind zulässig:
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen oder Kochgelegenheiten. Abstellräume jederwe Art sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen
 - Je festgesetzter Mindestgröße von 600 m² des Baugrundstücks nur ein kleiner Beherbergungsbetrieb; nur bei doppelter und mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist auch dementsprechend eine doppelte und mehrfache Anzahl von kleinen Beherbergungsbetrieben zulässig. Zwischenliegungen sind unzulässig
 - zwei Daueroberflächen (Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben), in einem Wohngebäude und einem gesondert genutzten Gebäude je Mindestgröße von 600 m² des Baugrundstücks im gesamten Plangebiet. Nur bei doppelter oder mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl von Daueroberflächen zulässig. Zwischenliegungen 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 bestehende Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden. Nachweis der Anzahl dieser Wohnungen vor dem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen
 - der am Stichtag 10.08.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind
 - die Erweiterung und Änderung der vorgeplanten vorhandenen Ferienwohnungen
 - Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln
- im SO1 und SO2 sind ausnahmsweise zulässig:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht solche, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind
 - Räume für freie Berufe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Einrichtungen für die Haltung nicht störender Kleintiere für den eigenen Gebrauch als Nebenanlagen
- darüber hinaus sind im SO1 ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²
- sind unzulässig:
 - Beherbergungsbetriebe in der Form des Vermietens von Appartements und Ferienwohnungen, die eine, wenn auch nur vorübergehende unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises erlauben
 - Ferienwohnungen und Zweitwohnungen
 - Daueroberflächen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen umzuwandeln
 - Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVVO)

2. Im SO1 und SO2 wird die Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise (Zahl der Vollgeschosse) auf maximal 3,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf maximal 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut an der Traufseite gemessen. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude.

3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Baugrundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 dürfen für diese bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

4. Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nicht überdeckte Einstellplätze sowie Einfriedungen und Terrassen zulässig. Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgeplanten baulichen Anlagen bereits nach einem Abstand von 5,0 m errichtet werden.

5.a In den Gewerbegebieten (GE) sind Betriebe - mit genehmigungsbedürftigen Anlagen (4. BImSchV) - die den Störfall im Sinne der Störfallverordnung Anhang 1 kennzeichnen, sind entsprechend der Eigenschaft nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVVO unzulässig. Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe sind im GE ausnahmsweise nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauVVO nicht zulässig.

5.b Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind alle baulichen Anlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,50 m zulässig. Das bezieht auch die Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauVVO ein. Ausnahmsweise können betriebstechnische Anlagen (z. B. Zu- und Abfuhranlagen, Filter u. a.) sowie Schornsteine bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zugelassen werden. Die Wandhöhe bzw. Traufhöhe aller Gebäude darf 6 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für alle Höhenangaben gilt der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Grundstück.

5.c Im GE auf dem Flurstück 34/362 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 25 m² zulässig.

6. Auf beiden Seiten der Entwässerungsgräben ist jeweils ein 3,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind sie als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 8 (Neuaufstellung) aufgenommen worden)

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet:

- 1.a) Die Außenwände der baulichen Anlagen - grundstücksbestimmende Gebäude - sind mit rotem Ziegelschicht- oder Ziegelverbundmauerwerk herzustellen. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3003, 3004, 3009 und 3011.
- b) Die Außenwände von sonstigen Gebäuden, untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 NBauO, Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO sind aus dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die grundstücksbestimmenden Gebäude herzustellen. Und hier ist die Verwendung von Holz zulässig.
- c) Wenn Garagen gemäß § 12 BauVVO gleichzeitig mit dem Hauptgebäude errichtet werden und nicht als Fertigaragen erstellt werden, sind die gleichen Materialien und Farben zu verwenden. Fertigaragen sind in weißen, dunkelgrünen und grauen Farbtönen zu streichen. Folgende Farben laut Farbregister RAL 840 HR sind zu verwenden: 3009, 3011, 6009, 7009, 7035, 7036, 7038 und 7039.
- 2.a) Die Dächer der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - sind als Sattel- oder Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer auszubilden. Einflügelige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und 35°-45° zu betragen. Dachgauben, sind zulässig, wenn die Breite aller Gauben nicht größer als die Hälfte der jeweiligen Traufbreite ist. Der Abstand der Gauben zur Traufkante muss mindestens 1 m betragen. Die Traufneigung wird bestimmt durch die Außenkante des Mauerwerks von Traufe und Giebel.

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 komplett durchgehende Ziegelflächen anzulegen. Drempl sind unzulässig.

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

Für die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen, 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 fachneiges Dach von 0° bis 12°.

b) Im Gewerbegebiet (GE) darf bei einer Wand- bzw. Traufhöhe bis zu 3,50 m die Dachneigung 0° bis maximal 45° (ausbaufähiges Dachgeschoss); bei einer Wand- bzw. Traufhöhe über 3,50 m darf die Dachneigung 0° bis maximal 15° betragen.

3. Außenstufen 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.

4. Einfriedungen im Vorgartenbereich und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis 1,0 m Höhe zulässig.

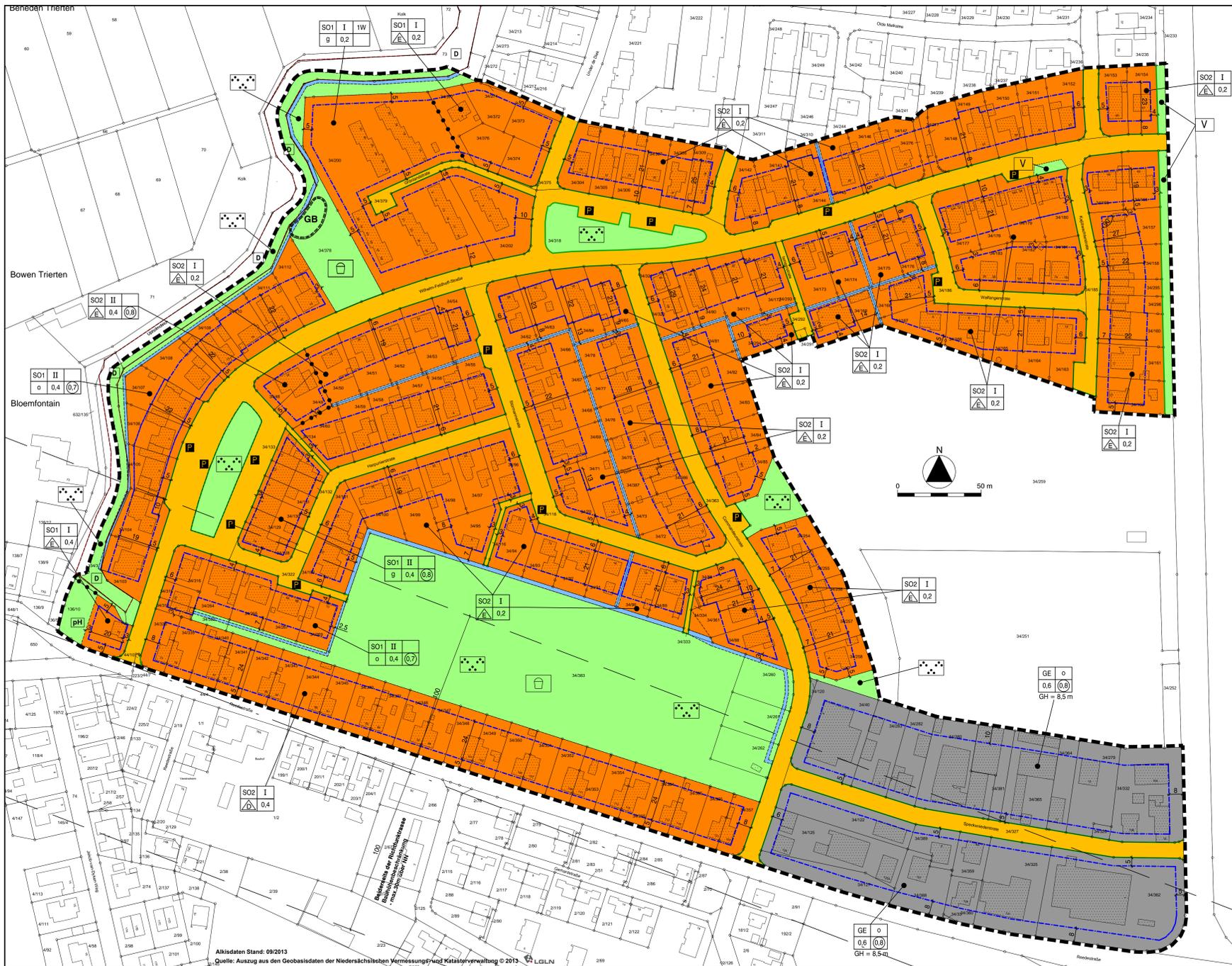
5. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift entstanden sind und die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, können Erweiterungen (Garagen, Abstellräume etc.) ausnahmsweise gemäß § 66 NBauO dem vorhandenen Gebäude angepasst werden.

6.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.

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

Hinweise, Altstandorte / Altablagerungen

1. Die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Borkum ist zu beachten (nach § 22 BauGB).
2. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 4 und Nr. 5 der Stadt Borkum. Die Erhaltungssatzungen Nr. 4 und Nr. 5 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 Stadt Borkum erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 BauGB).
3. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
4. Bei der Fläche, die sich aus den Flurstücken 34/251, 34/252 und 34/259 zusammensetzt, handelt es sich um eine ehemalige Deponie mit Altlastenverdacht. Die Firma H&M Ingenieurbüro GmbH in Hesel hat eine Gefährdungs-schätzung der ehemaligen Deponie durchgeführt. Untersuchung des nördlichen Bereichs 1991 und des südlichen Bereichs 1994 (Altablagerung Nr.: 457 002 4002 laut Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).



Planzeichenerklärung

(Planzeichnungsverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 gemäß § 11 BauVVO mit der Zweckbestimmung „Kurgelbiet/Gelbiet für Fremdenbeherbergung“ (vgl. § 1 der textliche Festsetzungen)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)
 - 1 W Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Mass der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmass
 - GH = 8,5 m Gesamthöhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
 - △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - △ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - P Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen**
- Grünflächen
 - öffentliche Parkanlage
 - öffentlicher Spielplatz
 - pH privater Hausgarten
 - V öffentliches Verkehrsgrün
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Entwässerungsgräben, Gewässer III. Ordnung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplans
 - TELEKOM Richtfunktrasse mit Schutzzone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Ostfriesenstraße" (Neuaufstellung) liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Borkum. Die Schutzverordnung ist zu beachten und anzuwenden.
2. Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Nr. 521 der Deutschen Telekom AG überquert. Die Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.
3. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Scherben 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, Hafestraße 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.
4. Einzelfinden (hier: "Alter Deich" (Upholmeich))
5. Geschütztes Biotop GB-LER-0982-1

Stadt Borkum Bebauungsplan Nr. 8 "Ostfriesenstraße" (Neuaufstellung) mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

Beauftragter:
PLANUNGSBÜRO KREUZ
Bauingenieur
Hannover
Tel. (05 11) 21 34 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: kreuz@kreuz-geffers.de

Satzung - Abschrift -