

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuzt, Hannover.
Hannover, im August 2017

gez. Kreuzt
PLANUNGSBÜRO KREUZT
Baubegründung
Kreuztstraße 14, 30449 Hannover
Tel: 0511 4534 34 40
Fax: 0511 4534 34 40
E-Mail: kreuzt@effers-planung.de

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 30.09.2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntgemacht.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 07.06.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.2017 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" 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 09.06.2017 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom 19.06.2017 bis einschließlich 20.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borkum hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Borkum, den 22.11.2017 Der Bürgermeister
Siegel gez. Lübben

Inkrafttreten

Die Stadt Borkum hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2017 in der Borkumer Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 28.12.2017 Inkrafttreten.

Borkum, den 03.01.2018 Der Bürgermeister
Siegel gez. Lübben

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" 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, zuletzt geändert durch G. v. 11.06.2013)

- In den sonstigen Sondergebieten SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgelbied/Gelbied für Fremdenbeherbergung“
 - sind zulässig:
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen oder Kocheinrichtungen. Abstellräume jedweder Art zur Vermietung sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen
 - Je Baugrundstück oder 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 mehr-facher 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 (Bauer) zu führen
 - der am Stichtag 07.06.2017 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die baurechtlichen Bestimmungen erfüllt sind
 - die Erweiterung und Änderung der vorgeannten vorhandenen Ferienwohnungen
 - Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln
 - im SO sind ausnahmsweise zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht solche, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume für freie Berufe
 - im SO sind unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermieters von 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 baurechtlichen Bestimmungen erfüllen
 - Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen umzuwandeln
 - Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Bauvorschrift 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.
 - Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nicht über die übliche Einstellplätze sowie Einfriedlungen und Terrassen mit ebenerdiger Befestigung zulässig (zur Anzahl der Einstellplätze vgl. ÖBV Ziffer 8). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen, Carports und weitere Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgeannten baulichen Anlagen unter Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 - Im Vorgartenbereich, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, sind auf den besonders gekennzeichneten überbaubaren Flächen eingeschossige Veranden zulässig, wenn die Belange der Feuer- und Verkehrssicherheit gewahrt bleiben. Treppen und Treppenvorbauten gemäß § 34 NBauO sind nicht zulässig.
 - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 7 NBauO kann der seitliche Grenzabstand von Gebäuden bis auf 1,25 m verringert werden, wenn dies für die Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes erforderlich ist.
 - 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.
 - Auf beiden Seiten der Entwässerungsgräben ist jeweils ein 3,0 m breiter Räumstrefen von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus kann in geringem Ausmaß bis zu maximal 0,30 m zugelassen werden.

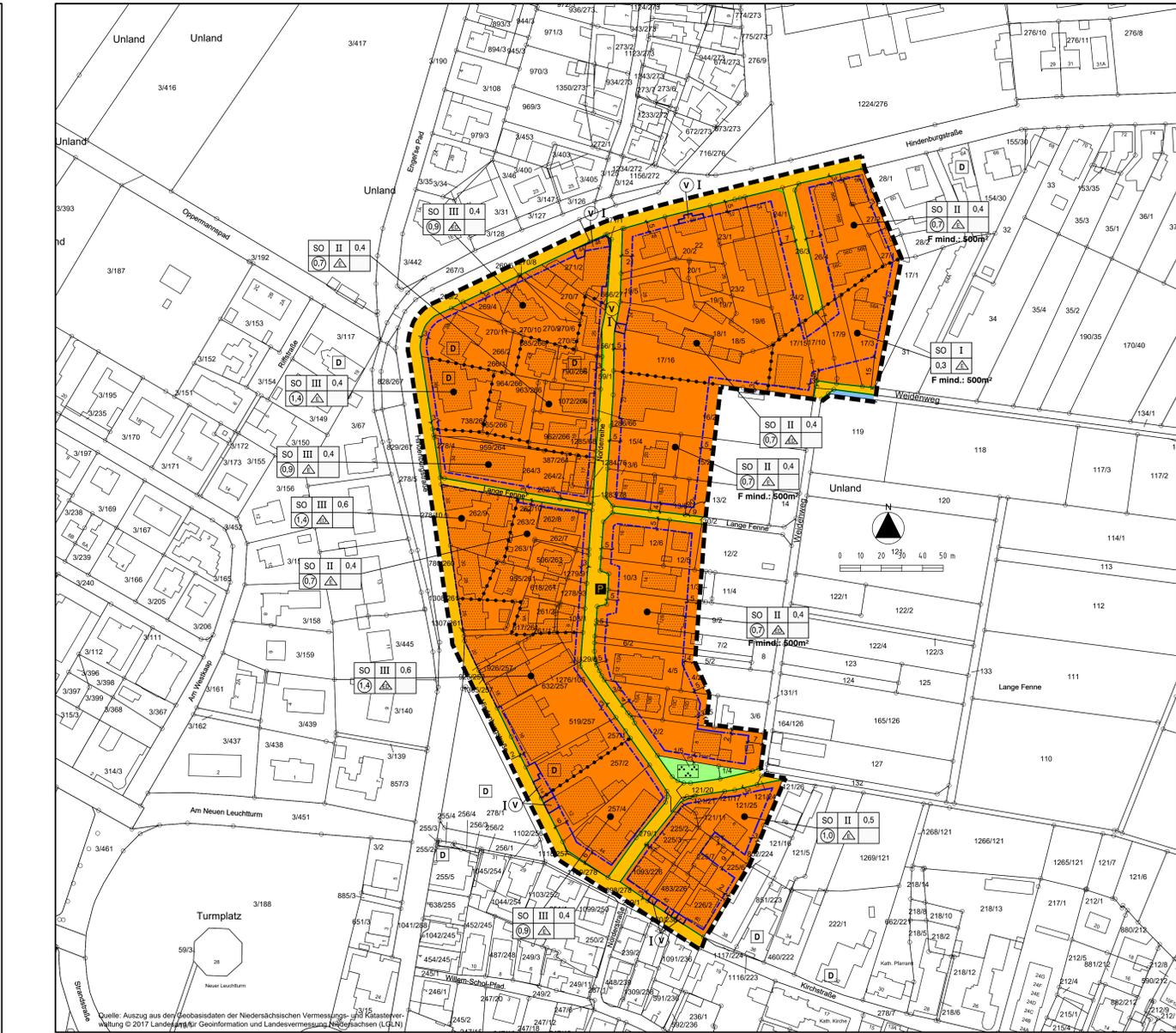
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind sie als Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgenommen worden)

Die örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) gilt für die sonstigen Sondergebiete SO.

- Die Außenwände der Hauptgebäude - grundstückbestimmendes Gebäude - sind mit rotem Ziegel- oder Ziegelverblendenwerk herzustellen. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011. Außenwände mit Ziegel- und Ziegelverblendenwerk müssen über den Fenstern, Türen, Toren einen geneigten Sturz, vorzugsweise einen 5/4 Bogen oder schiefen Bogen, ausweisen. Die Außenwände der Hauptgebäude können auch geputzt werden, wobei nur feinstrukturierte Putze bis zu einer maximalen Körnung von 3 mm zulässig sind. Für die Putzflächen müssen die Farböne weiß, grau oder beige verwendet werden, die folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840 HR entsprechen: RAL 1013, 1015, 7032, 7035, 7038, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9018. Alle Außenwände eines Gebäudes müssen aus gleichen Materialien und gleichem Farbton bestehen. Glieдерnde Fassadenteile können farblich abgesetzt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien wie die Verwendung von Glasbausteinen, Keramik, Aluminium, Kupfer, etc. sind nicht zulässig.
- Für die Außenwände von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 NBauO, sonstige Gebäude gemäß § 5 Abs. 8 NBauO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Material zulässig, jedoch nur in der gleichen Farbe wie die grundstückbestimmenden Gebäude.
- Abgäbelungen, Schornsteine, Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und vergleichbare Bauteile, die aus den öffentlichen Räumen wahrgenommen werden können, dürfen keine glänzenden oder reflektierende Wirkung haben.
- Wenn 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 dunkelgrünen und grauen Farbönen zu streichen, die folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3009, 3011, 6009, 7009, 7035, 7036, 7038 und 7039.
- Die Dächer der Hauptgebäude - grundstückbestimmende Gebäude - sind als Sattel- oder Walmdächer bzw. Doppeldachdächer auszubilden. Einhäufige Dachdächer 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 Traufanfänge ist. Die Traufanfänge insgesamt ergibt sich aus der Gesamtlänge der Außenwand, die unterhalb der geplanten Gauben liegt. Der Abstand der Gaube muss zur nächstgelegenen Außenwand-ecke mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Höhe der Gauben 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. Drempeel sind unzulässig. Giebelwände und geschrechte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Giebelwände und geschrechte Dacheindeckungen sind unzulässig.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe", bestehend aus der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und den neben stehenden textlichen Festsetzungen, am 27.09.2017 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Borkum, den 22.11.2017
Siegel gez. Lübben
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baubauvorschrift - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 58), 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 13.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) haben Vorrang vor den Regelungen der ÖBV.

Mit Inkrafttreten der ÖBV-Kernstadt tritt diese ÖBV außer Kraft.

- Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind nur bis zu einem \varnothing von 1,20 m zulässig und nur dann, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind.
- Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist im Vorgartenbereich nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Alle Einstellplätze auf dem Baugrundstück sind zur Erhaltung eines hohen Abflussbeweites 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.
- Einfriedlungen 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. Zäune sind in den gleichen oder nahezu den gleichen Farbönen wie die Fenster, Türen und Tore zu streichen. Naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Latung sind ebenso zulässig. Hecken vor öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Ortstein zu versehen. Zäune aus Kunststoff, Betonleiten, Metallmattenzäune und Jägerzäune dürfen nicht errichtet werden.
- 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.
- 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 Inkrafttreten der ÖBV-Kernstadt tritt diese ÖBV außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichnungsverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kurgelbied/Gelbied für Fremdenbeherbergung

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
F mind. 500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

Bauweise und Baugrenzen

O Offene Bauweise
△ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
△ Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze
V nur Veranden zulässig

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

■ Grünflächen
□ öffentliche Parkanlage

Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans
--- Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Norderreihe" liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Borkum. Die Schutzverordnung ist zu beachten und anzuwenden.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

- Die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Borkum ist zu beachten (nach § 22 BauGB).
- Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 10 einschließlich ihrer 1. Änderung. Sie sind zu beachten und anzuwenden. Wichtig dabei ist, dass auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO und sonstige genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 NBauO die Genehmigung der Stadt Borkum erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr. 12

"Norderreihe"

3. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Beauftragte:
PLANUNGSBÜRO KREUZT
Baubegründung
Kreuztstraße 14 A · 30449 Hannover
☎ 0511 4534 34 40
Fax 0511 4534 34 40
E-Mail: kreuzt@effers-planung.de

Satzung
- Abschrift -