

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Norderney diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Hotel LUV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Norderney, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den.....

Katasteramt Norden

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Norderney, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Norderney, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norderney, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 ist damit am in Kraft getreten.

Norderney, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

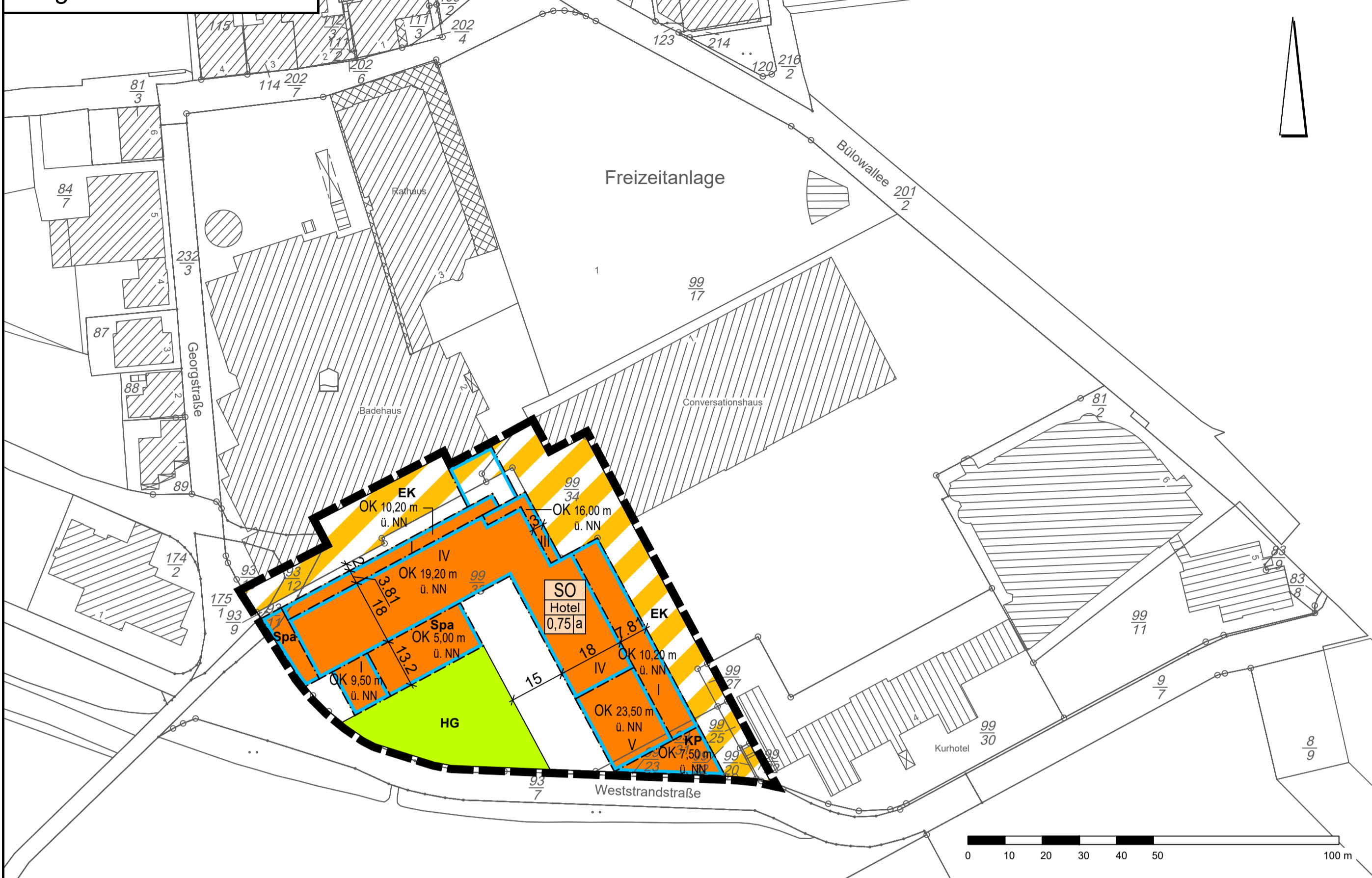
Norderney, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, den STADT NORDERNEY Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	55_neu Karte Hotel LUV.dxf	12.07.2023
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Textliche Festsetzungen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der Bauutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet SO „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient dem Betrieb und der Nutzung eines Hotel-betriebes mit Restaurantbetrieb und Einzelhandelsnutzungen. Zulässig sind:

- Hotelbetrieb mit maximal 250 Betten,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Spa-Bereiche,
- Fitnessbereiche,
- Einzelhandelshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 500 m²,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Betriebsbezogenes Wohnen in den Obergeschossen
- Tiefgarage,

3. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) 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) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten:

Ausnahmen:
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine und technischen Anlagen über Dach wie Fahrstuhlschächte, Nottreppenhäuser, Anlagen vertikaler Erschließung, Anlagen zur Gebäudeversorgung, zur Lüftung; Klimaanlage, PV-Anlagen, Anlagen zum Blitzschutz, Anlagen zur Absturzsicherung, Terrassen etc.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet SO „Hotel“ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge bis zu 100 m.

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

6. Überbaubare/nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung Spa sind bauliche Anlagen für den Spa-Bereich einschließlich eines Sichtschutzes zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung KP sind überdachte Kurzeitplätze zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Fläche, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK überlagert ist, ist nur eine Unterbauung der Verkehrsfläche zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und technische Anlagen zulässig.

7. Private Grünfläche Zweckbestimmung „Hotelgarten“

Die private Grünfläche dient der Nutzung als Hotelgarten mit Liegewiese, Strandkörben und Kinderspielfeld. Geländemodellierungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig.

Temporäre Veranstaltungen wie Foodtrucks, Open-Air-Kino, etc. sind zulässig.

Nebenanlagen sowie technische Anlagen und Aufbauten sind zulässig.

8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK dient der fußläufigen Erschließung des Kurzentrums. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK sind Andienungen, Überwegungen und Zufahrten für den Kfz-Verkehr sowie Anlagen für die Außengastronomie zulässig.

9. Einstellplätze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal 25 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	SO	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel
2. Maß der baulichen Nutzung	0,75	Grundflächenzahl
	IV	Zahl der Vollgeschosse
	OK 16,00 m ü. NN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante ü. NN= über Normal Null
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	a	abweichende Bauweise
		Baugrenze
		überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	EK	Zweckbestimmung: Erschließung Kurzentrum
9. Grünflächen		Private Grünfläche
	HG	Zweckbestimmung: Hotelgarten
15. Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen/Bodenkontaminationen

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenauffälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

3. Anschluss- und Benutzungszwang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

4. Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

5. Artenschutz

Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Bauleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.

Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

6. Satzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Satzungen:

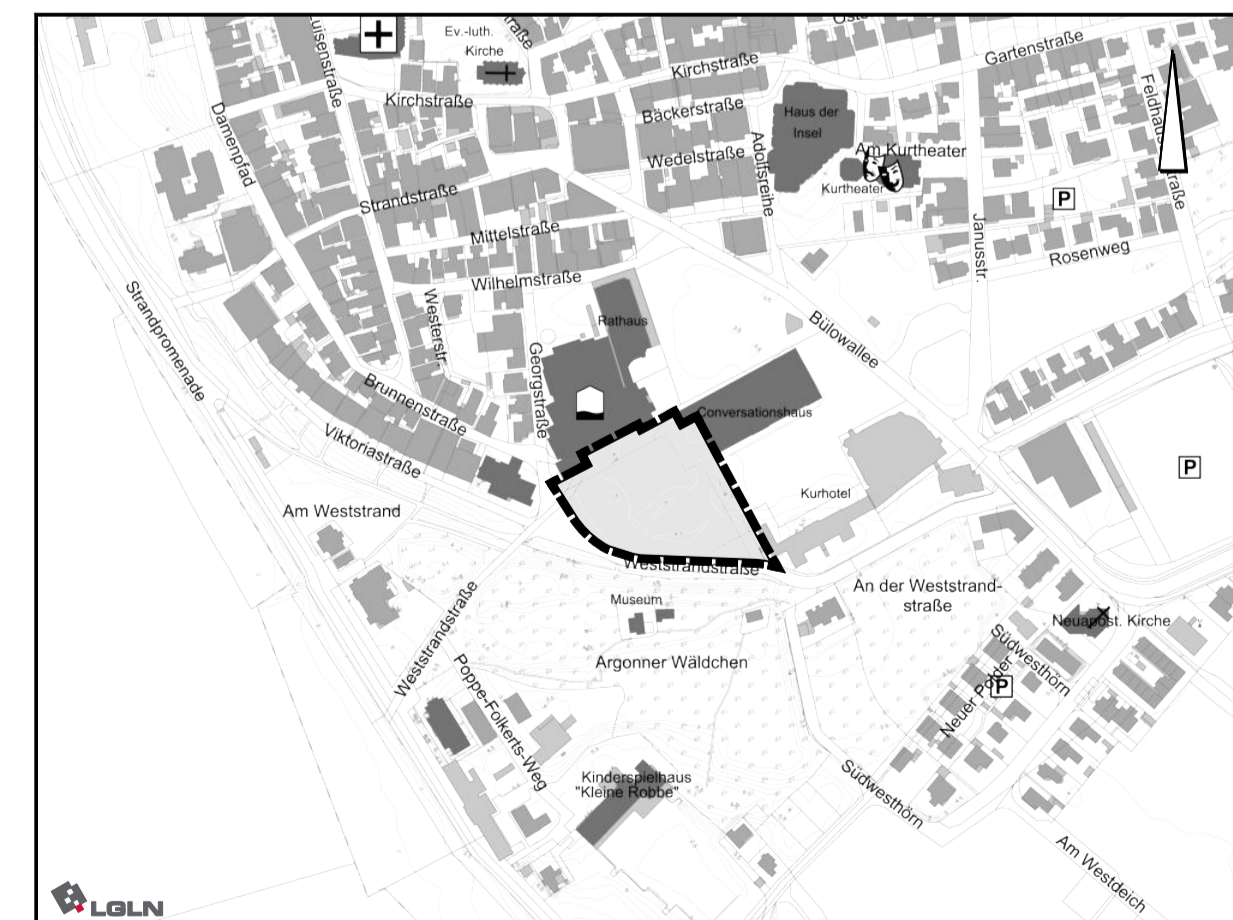
- Gestaltungssatzung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
- Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB
- Zweckentfremdungssatzung gem. NZwEWG
- Stellplatzsatzung gemäß § 47 NBauO

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	09.11.2023	20.11.2023	24.01.2024		

Stadt Norderney Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Hotel LUV"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2024

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

