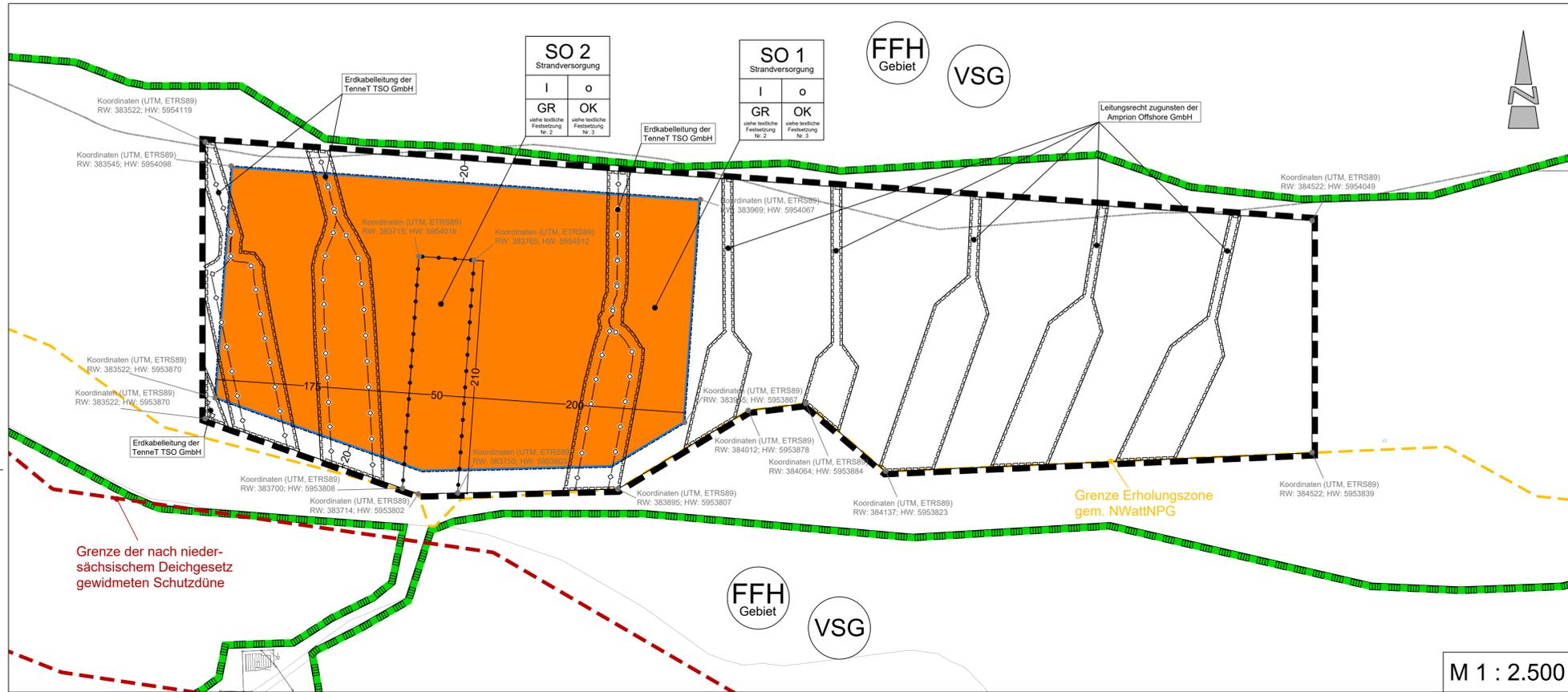


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 66 D "FKK-Badestrand"



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 2) mit der Zweckbestimmung "Strandversorgung" gem. § 11 BauNVO dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung der Strandgäste dienen.
  - Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 & SO 2 sind ganzjährig zulässig:
    - Sandentnahmen und Sandaufsüttungen,
    - Aufspülungen für Zwecke des Küstenschutzes.
  - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind außerdem ganzjährig zulässig:
    - aufgeständerte Strandplattformen zur Aufnahme mobiler Raumzellen.
  - In der Zeit vom 16.04. bis zum 14.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) sind innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 & SO 2 folgende Nutzungen zulässig:
    - Sanitärerrichtungen,
    - Erschließungswege und Treppenanlagen,
    - Strandaufsicht & Sanitätsraum,
    - Kiosk / Imbiss mit einer Größe des Gastraumes inklusive Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup>,
    - Strandsauna mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup>,
    - Strandkorbvermietung,
    - Abstell- und Lageräume,
    - bauliche Anlagen für Massageanwendungen mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>,
    - 10 Schlafstrandkörbe auf Holzstege mit einer Grundfläche von jeweils maximal 16 m<sup>2</sup>.

Sonstige bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.
- Innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 & SO 2 beträgt die maximal zulässige Größe der Grundflächen der bodenüberdeckenden Teile von allen baulichen Anlagen insgesamt 650 m<sup>2</sup> (§ 19 (2) BauNVO). Dauerhafte Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK) der Strandplattform muss gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mindestens 3,00 m über NNH liegen. Dies gilt ebenso für die Holzstege der Schlafstrandkörbe.
- Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich die in § 15 (1) Satz 2 NWattNPG genannten Anlagen (Strandlügen, mobile Umkleidekabine, Toiletten, Strandkörbe und ähnliche bewegbare Einrichtungen) zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Erdkabelleitung der TenneT TSO GmbH. Für den Fall der Reparatur ist ein Arbeitsstreifen von mindestens 20 m Breite zuzüglich temporärer Zuwegungen erforderlich. Die Erd- bzw. Sandüberdeckung der Erdkabel beträgt mindestens 1,10 m. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs der o. g. Erdkabelleitungen (Bereich über und zwischen den Leitern) zuzüglich eines beidseitigen seitlichen Abstands von jeweils 2,75 m nach außen) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Erdkabel gefährden oder beeinträchtigen können. Ohne vorherige Zustimmung der TenneT Offshore GmbH darf im Leitungsschutzbereich der o. g. Erdkabelleitungen nichts über dem vorhandenen Geländeneiveau aufgeschüttet oder abgestellt werden, dürfen keine Abgrabungen bzw. Sandentnahmen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden und darf keine Befahrung mit schwerem Gerät und kein Anlegen von Baustraßen im Leitungsschutzbereich erfolgen. Soweit Sandentnahmen außerhalb des Leitungsschutzbereichs der o. g. Erdkabelleitungen vorgenommen werden, müssen diese in einem ausreichend Abstand zum Leitungsschutzbereich erfolgen, damit diese nicht zusammen mit natürlichen Einwirkungen (z. B. Wind und Strömung) zu einer Verringerung der Sandüberdeckung der Erdkabel führen können. Bei Arbeiten in der Nähe der Kabelanlagen ist vorab mit der TenneT Offshore GmbH, Niederlassung Lehrte, der Arbeitsablauf zu vereinbaren und hierzu ein Antrag auf Genehmigung von Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen zu stellen.
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen geplante Offshore-Netzanschlusssysteme der Amprion Offshore GmbH. Innerhalb der Schutzstreifen (5 m beidseitig zur Leitungsachse) dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotope. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere und Pflanzenarten) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Strandbrüter wie der Sandregenpfeiler ansiedeln, ist in jedem Jahr vor Aufbau der mobilen Infrastruktur eine Kontrolle auf mögliche Ansetzungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Kurzbericht jedes Jahr vor Aufbau an die Untere Naturschutzbehörde zu senden. Im Laufe der Brutvogelsaison der Strandbrüter ist regelmäßig stichprobenartig zu kontrollieren, ob sich Brutpaare angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nationalparks "Niedersächsisches Wattenmeer". Das Gesetz über den Nationalpark "Niedersächsisches Wattenmeer" (NWattNPG) vom 11. Juli 2001 (Nds. GVBl. S. 443), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), insbesondere § 15, ist zu beachten.
- Die Abgrenzung der Erholungszone nach NWattNPG ist gem. § 5 (3) Satz 2 Nr. 3 NWattNPG veränderlich. Maßgebend sind der Dünenuß und die mittlere Tidehochwasser-Linie. Die Bestimmungen des § 6 NWattNPG bzgl. der Verbote in der Ruhezone gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans.
- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 57 NWG).

- Das Plangebiet liegt am Küstengewässer und grenzt an die Schutzdünen der Insel Norderney. Bauliche Anlagen sind gem. § 83 NWG genehmigungspflichtig. Zuständig ist der Geschäftsbereich VI des NLWKN in Oldenburg.
- Die durch Sandfangzäune abgegrenzten Sandfangbereiche sind von Nutzungen freizuhalten.
- Innerhalb des Plangebietes sind gem. der Befreiung von den Verboten des Gesetzes über den Nationalpark "Niedersächsisches Wattenmeer" (NWattNPG) sowie der Ausnahme genehmigung für die Beeinträchtigung von einem gesetzlich geschützten Biotop vom 28.10.2021 als Kompensationsmaßnahme für den Bau einer Thalasso-Plattform mit Schutzütte im Bereich der Aussichtsdüne am Planetenpad auf der Insel Norderney Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung eines natürlichen Strandes mit Spülsaumvegetation umzusetzen (Strandinsel).
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 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 (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.
- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1 000  
**Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**  
 © 2024 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2024).

..... den.....  
 (Ort) (Datum)

.....  
 (Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....  
 (Unterschrift)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
 (Unterschrift)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht worden.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

**VERÖFFENTLICHUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 66 D "FKK-Badestrand" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 D "FKK-Badestrand" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 66 D "FKK-Badestrand" stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, .....  
 ..... Bürgermeister

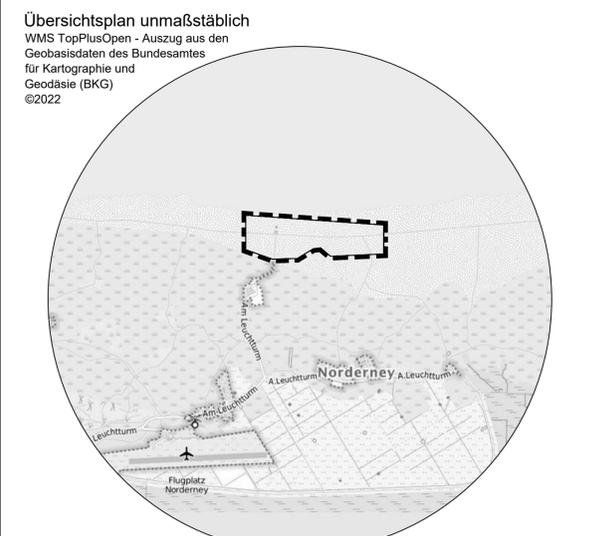
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 SO Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Strandversorgung
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GR maximal zulässige Grundfläche  
 OK ≥ 3,00 m Oberkante Strandplattform mindestens 3,00 über NNH  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I  
 o offene Bauweise  
 --- Baugrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 --- offene Bauweise  
 --- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 --- Grenze Erholungszone gem. NWattNPG  
 --- Grenze der nach niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdüne  
 --- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
 VSC EU Vogelschutzgebiet  
 FFH Europäisches Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie  
 --- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch  
 --- Leitungsrecht zugunsten der Amprion Offshore GmbH und der TenneT TSO GmbH
- Informelle Darstellungen / Nachrichtliche Übernahmen**  
 --- Grenze Erholungszone gem. NWattNPG  
 --- Grenze der nach niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdüne  
 --- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
 VSC EU Vogelschutzgebiet  
 FFH Europäisches Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie  
 --- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch  
 --- Leitungsrecht zugunsten der Amprion Offshore GmbH und der TenneT TSO GmbH

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

# Bebauungsplan Nr. 66 D "FKK-Badestrand"



Entwurf 03.07.2024