

**Planzeichenerklärung**

|                                     |   |                                |  |
|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b> |   | <b>3. Bauweise, Baugrenzen</b> |  |
| s. SO                               | sonstiges Sondergebiet "Hotel / Schank- und Speisewirtschaft" | Baugrenze                      |  |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> |   |                                | Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen |
| 0,6                                 | Grundflächenzahl  | <b>4. Sonstige Planzeichen</b> |  |
| II                                  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                          |                                | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans          |
| GH: 11,00 m                         | Gebäudehöhe als Höchstmaß                                     |                                |  |

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (s. SO) - "Hotel / Schank- und Speisewirtschaft"**

1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotelbetriebs mit einer allgemein zugänglichen Gastronomie. Zulässig sind:

- Hotel
- Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant, Gaststätte)

**Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

**2. Höhe baulicher Anlagen**

2.1 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte der Straße Südermensch, gemessen in Fassadenmitte (Bereich Gastronomie und Erweiterungsbau) und der oberen Kante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur von untergeordneten Bauteilen (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge oder Wetterstationen) überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe wird auf max. 11,0 m festgesetzt.

**3. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

3.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzoneverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

**Hinweise**

**1. Altstandorte/Altablagerungen**

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

**2. Bau- und Bodendenkmale**

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erd- oder Bauarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Quelle: Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuellen Fassung.

**3. Baunutzungsverordnung**

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. S. 2023, Nr. 176) anzuwenden.

**4. Bodenschutz**

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten. Quelle: Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in der aktuellen Fassung.

**5. Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

**6. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubauunternehmer). Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

**7. Weitere Satzungen der Gemeinde Spiekeroog**

Für das Plangebiet gelten zusätzlich folgende Satzungen der Gemeinde Spiekeroog, die zu beachten sind:

- Die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog - Gestaltungssatzung I (Baugestaltungssatzung)
- Die Erhaltungssatzung
- Die Baumschutzsatzung

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 "Hotel Inselfriede" (Planteil 1), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 2), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Siegel) \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 mit der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben der Gemeinde Spiekeroog vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit gleichem Schreiben von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 24 sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Kartengrundlage**

Amtliche Karte 1 :5.000 (AK 5) - Maßstab 1:5.000  
 Topographische Karte 1:25.000 (TK 25) - Maßstab 1:25.000  
 Liegenschaftskarte - Maßstab 1:500

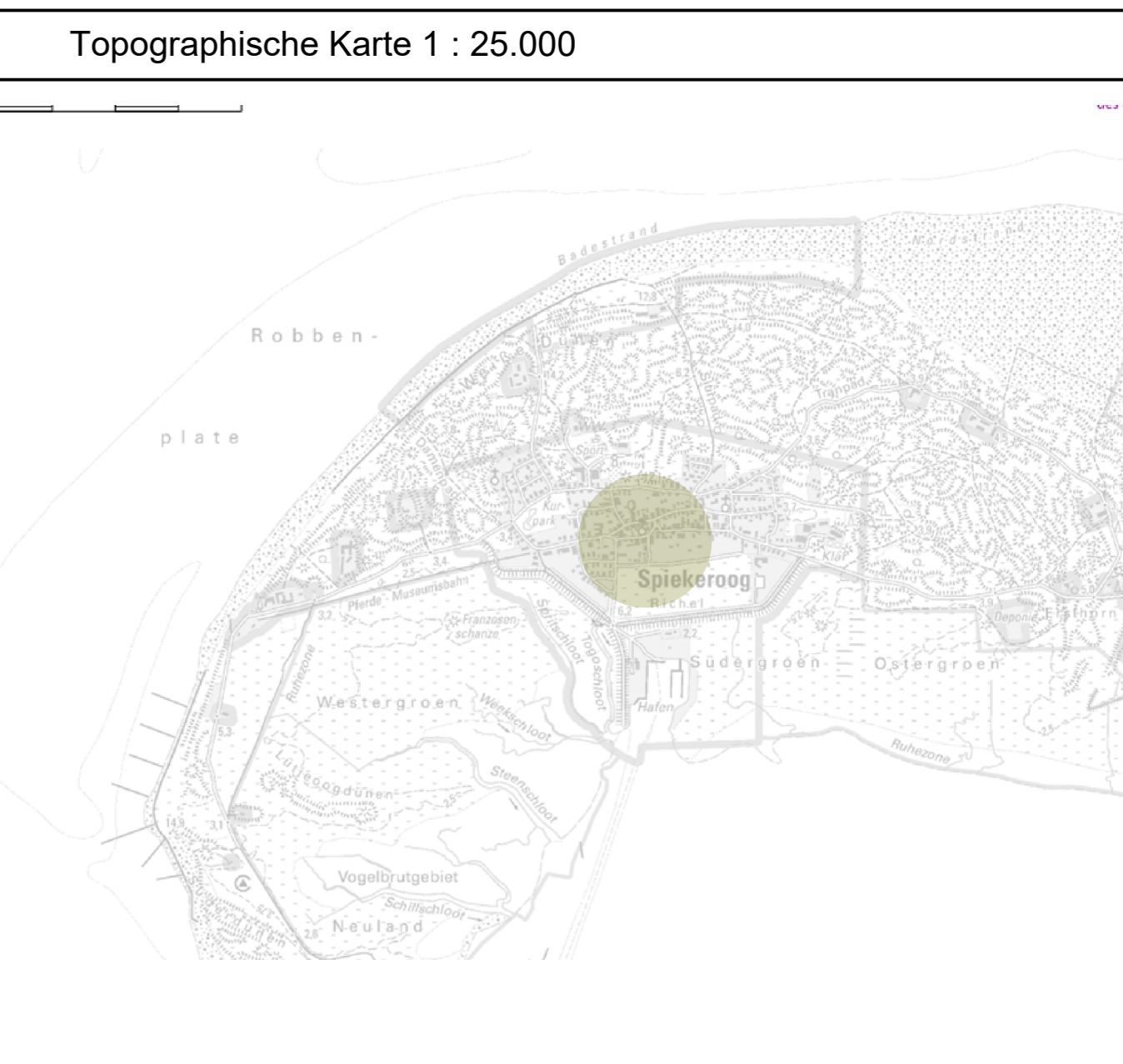
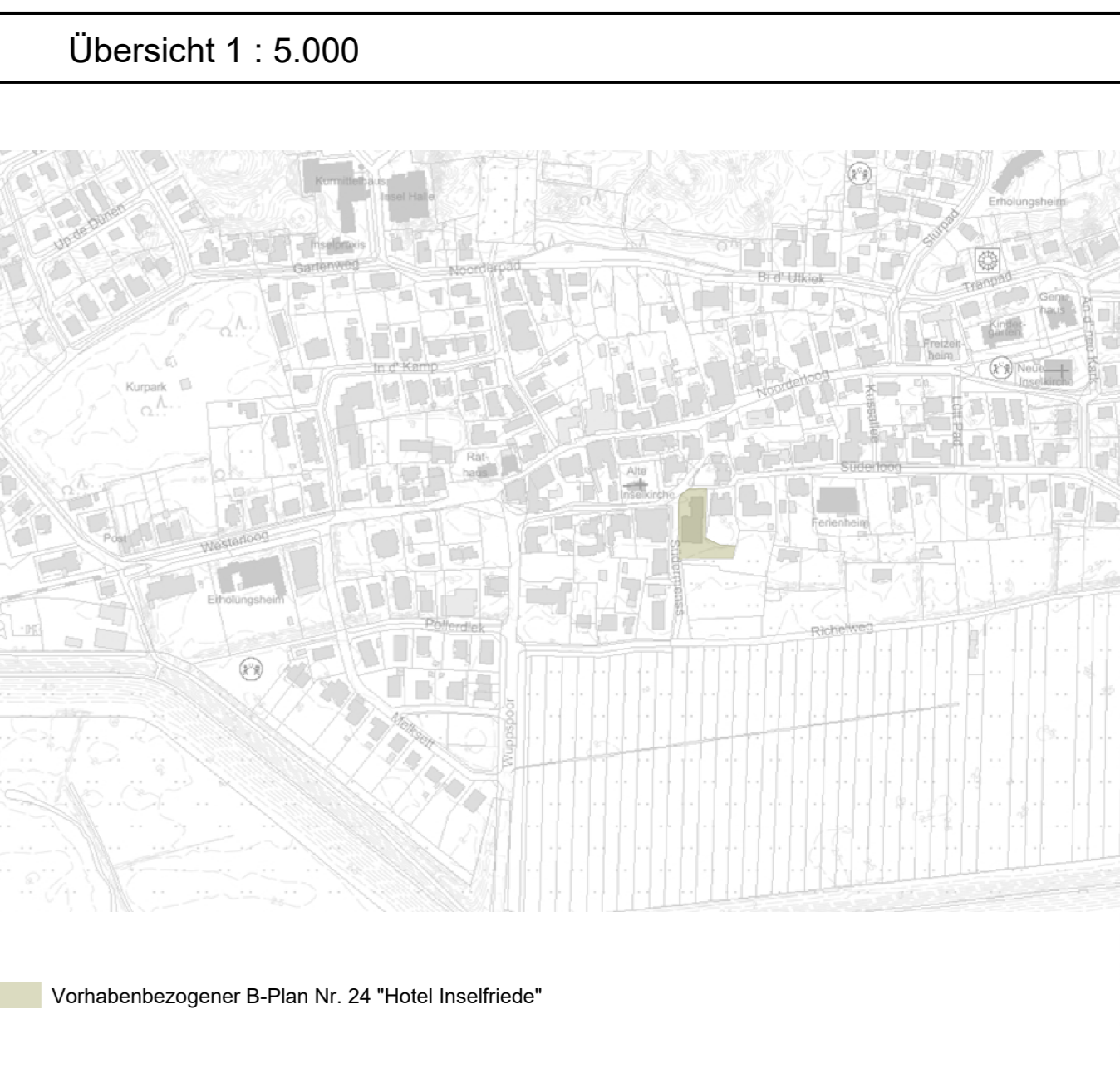
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 - Katastramt Wittmund -

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

Wittmund, den \_\_\_\_\_ Unterschrift



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

**Ubben · Ihnken · Ufken**  
 Partnerschaft mbB  
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Vor dem Drostenort 4  
 26427 Esens  
 Tel. 04971 9291-0  
 Fax 04971 9291-90  
 www.uui-esens.de

Helgolandsstraße 31A  
 26409 Wittmund  
 Tel. 04462 208207  
 mail@uui-esens.de

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

|            |   |  |
|------------|---|--|
| GEMEINDE:  | Stand: 17.07.2024   |  |
| Spiekeroog | <input checked="" type="checkbox"/> NEUAUFSTELLUNG                      | <input type="checkbox"/> ERGÄNZUNG     |
|            | <input type="checkbox"/> 1. ÄNDERUNG                                    | <input type="checkbox"/> VEREINF. ÄND. |
| ORTSTEIL:  | BEZEICHNUNG:  |  |
| Spiekeroog | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Hotel Inselfriede" (Planteil 1) |  |