

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.

Norderney, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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



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 Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2024 in der Norderneyer Badezeitung 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 12.06.2024 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 15.06.2024 in der Norderneyer Badezeitung 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 der Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 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

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Norderney wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Norderney im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Norderney, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

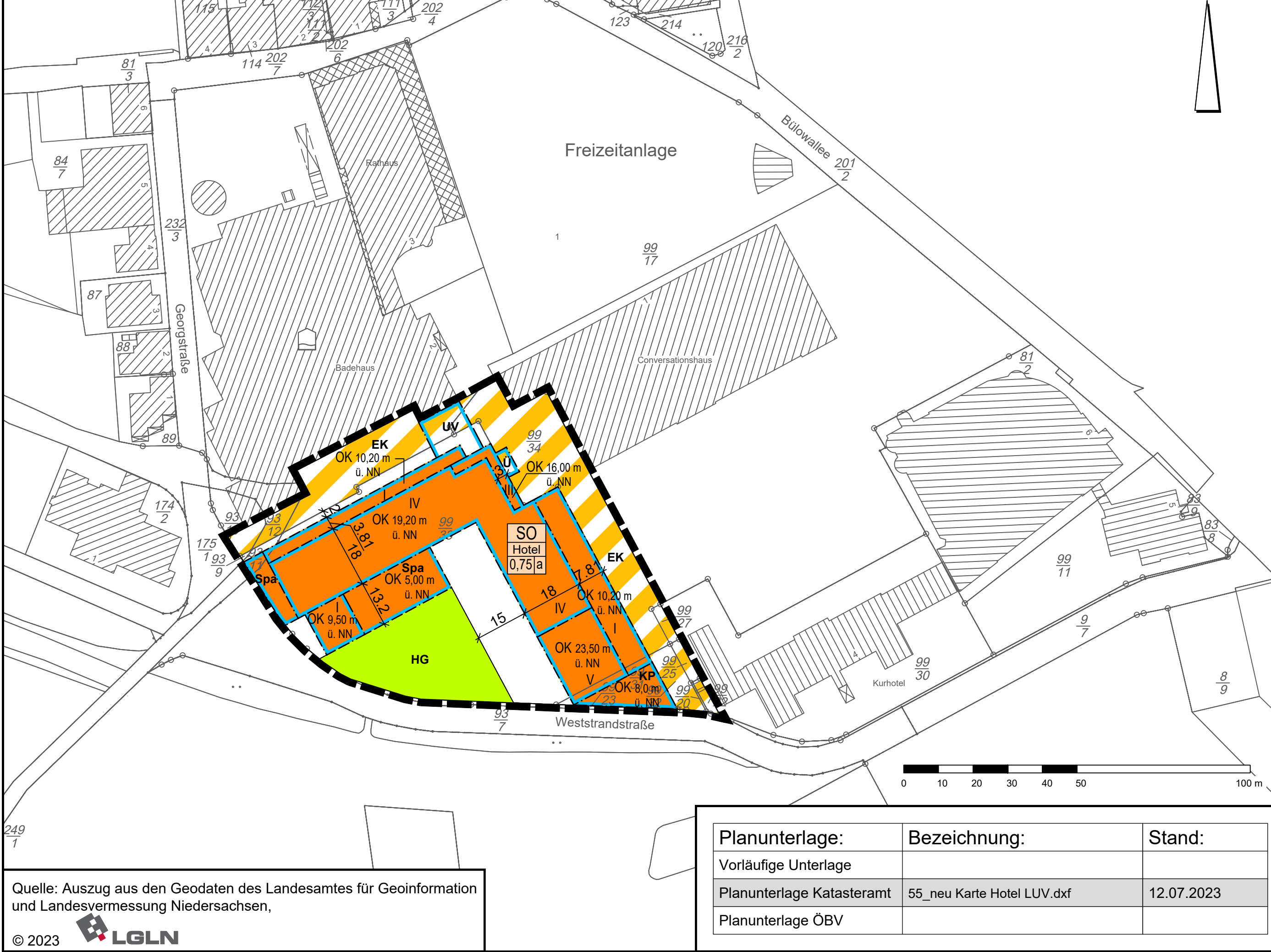
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (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)

Es gilt die BauNVO 2017



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



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

Textliche Festsetzungen

- 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 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,
 - Stellflächen für Abfallbehälter
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Kurzzeitplätze zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **UV**, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **EK** überlagert ist, ist nur eine Unterbauung der Verkehrsfläche zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **Ü**, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **EK** überlagert ist, ist nur eine Überbauung der Verkehrsfläche durch eine Eingangsüberdachung zulässig.

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

- 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.
- 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, Trafostationen und Stellflächen für Abfallbehälter zulässig.
- Einstellplätze**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal 25 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm**

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
An das Gebäude im Plangebiet sind Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den im Schallschutzgutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, in dB}$
3	III	65

Schallschutz von Schlafräumen
An den im Schallschutzgutachten gekennzeichneten Fassaden des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

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

UV

Unterirdische Verbindung

Ü

Überdachung

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.
Gemäß § 13 NDSchG kann bei Vermutung auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich werden.

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. 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 unbekannte 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 Bodenauflockerung (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 zu 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 (Ersatzbaustoff V) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

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

Der Artenschutz ist nach den §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zu beachten.
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 Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutlege betroffen sind.
Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen der Kategorie A, Reduzierung der Lichtreflexion, Außenreflexionsgrad max. 15%). (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Alternativen mit vergleichbarer Wirkung zum Vogelschutz sind zulässig.
Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. So ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (nächtliche Reduzierung, keine Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht). Zum anderen sind im Bereich der Dachterrassen und der Außenterrassen Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden und so auszurichten, dass eine verschwendende Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin. Leuchtreklamen, Laser- und Reklamescheinwerfer sowie Skybeamer sind nicht zu verwenden.

6. Satzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Satzungen:

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

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Hotel LUV"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

August 2025

Satzungsentwurf

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