

SO 1.1
Dauerwohnen und Erholung
I II Erl
GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 8
TH ≤ 6,50m
FH ≤ 11,00m

SO 1.2
Dauerwohnen und Erholung
I II a
GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 8
TH ≤ 7,50m
FH ≤ 11,00m

SO 1.3
Dauerwohnen und Erholung
0,4 II
o
TH ≤ 6,50m
FH ≤ 11,00m

SO 2.1
Dauerwohnen und Gästebetrieb
0,4 I
o
TH ≤ 4,50m
FH ≤ 9,50m

SO 2.2
Dauerwohnen und Gästebetrieb
I a
GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 8
TH ≤ 4,50m
FH ≤ 9,50m

SO 2.3
Dauerwohnen und Gästebetrieb
0,4 II
a
TH ≤ 6,50m
FH ≤ 11,00m

SO 4.1
Hotel
I,III,IV o
GR ≤ 1.000m²

SO 4.2
Hotel
II o
GR ≤ 700m²
TH ≤ 6,50m
FH ≤ 11,00m

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - (1) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
 - (2) Ausnahmeweise zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung.
2. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gastebeherbergung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - (1) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
 - Räume für freie Berufe.
 - (2) Ausnahmeweise zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO 4.1. und SO 4.2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - (1) Allgemein zulässig sind:
 - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
 - (2) Ausnahmeweise zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche bis zu 250 m²,
 - Betriebswohnungen.
4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gastebeherbergung" beträgt die Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 350 m². Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
5. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2.2 und SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gastebeherbergung" ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

- nicht überschreiten.
Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.
14. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 7 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauVO und § 23 (3) BauVO).

- 