

## **Text - Teil B -**

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

#### **1.1 Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)**

Im Dorfgebiet (MD) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgendes festgesetzt:

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind

1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten.

#### **1.2. Sonstiges Sondergebiet – SO – Dauerwohnen und Tourismus (§ 11 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet - „Dauerwohnen und Tourismus“ dient dem Wohnen und der Touristenbeherbergung.

(1) Zulässig sind

1. Wohngebäude für Dauerwohnungen
2. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen und in dem jeweiligen Gebäude nur eine weitere Wohnung genehmigt ist (bei Doppelhäusern: jeweils je Doppelhaushälfte).

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die maximale Gebäudehöhe darf 8,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche gilt jeweils als Obergrenze für die innerhalb des jeweiligen Baufensters befindlichen Gebäude zusammengenommen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Flächen, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern zwingend festgesetzt ist (SO 3), dort gilt die festgesetzte zulässige GR je Doppelhaushälfte.

Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50% für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Für Zufahrten darf die zulässige Grundfläche darüber hinaus überschritten werden, wenn und soweit die Lage der jeweiligen Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück dies erfordern, maximal jedoch bis zu einer Fläche von 250 m<sup>2</sup>.

Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, dürfen vollständig durch Zufahrten in Anspruch genommen werden.

### **3. Ermittlung der Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### **4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Für Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans die gemäß Planzeichnung – Teil A – festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die tatsächlich vorhandene Größe des Baugrundstücks als festgesetzte Mindestgröße.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im sonstigen Sondergebiet - „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (SO) sowie im Dorfgebiet (MD) ist je Gebäude (bei Doppelhäusern: je Doppelhaushälfte) eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie einen Anteil von 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet und in dem jeweiligen Gebäude auch keine Ferienwohnungen oder kleine Beherbergungsbetriebe genehmigt sind.

### **6. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Wohnungen**

Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Zahl der Wohnungen zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits überschritten hat und wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht wird.

### **7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung umgrenzten Flächen sind zum Schutz europäischer Tier- und Vogelarten folgende Vorgaben einzuhalten:

- a) Ein Abbruch der Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle ist nur im Winter, d.h. in den Monaten Oktober bis April zulässig.
- b) Nach Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle sind innerhalb von 3 Monaten mindestens vier Ersatz-Quartiere/Spaltenquartiere für Fledermäuse an hierfür geeigneten Standorten innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche vorzusehen.
- c) Nach Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle sind innerhalb von 3 Monaten mindestens fünf Schwalbennisthilfen an hierfür geeigneten Standorten innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche vorzusehen.

### **8. Gestalterische Vorschriften**

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nieblum.

### **9. Hinweise**

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der

Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (Guatingwai 20). Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung eines besonderen Kulturdenkmals bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Es dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) – insbesondere vom im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs Guatingwai 2 – können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.