

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

### Bebauungsplan Nr. 4a „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

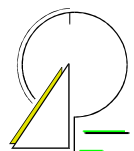
## BEGRÜNDUNG (Teil I)

01. März 2019

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange	2
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	5
3.5 Sonstige Satzungen	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.2 Belange des Denkmalschutzes	6
4.3 Ablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	7
4.4 Entschädigung	8
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	9
5.1.2 Sonstige Sondergebiete	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Grundfläche (GR)	13
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	13
5.2.3 Bauhöhen	14
5.2.4 Abgrabungen	15
5.3 Bauweise	15
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5 Anordnung der Gebäude	16
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.7 Verkehrsflächen	17
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	17
5.8 Private Grünflächen	17
5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	18
5.10 Erweiterter Bestandsschutz	18
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>20</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>21</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	21
8.2 Verfahrensübersicht	21

8.2.1	Aufstellungsbeschluss	21
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	21
8.2.3	Öffentliche Auslegung	21
8.2.4	Satzungsbeschluss	21
8.3	Planverfasser	22

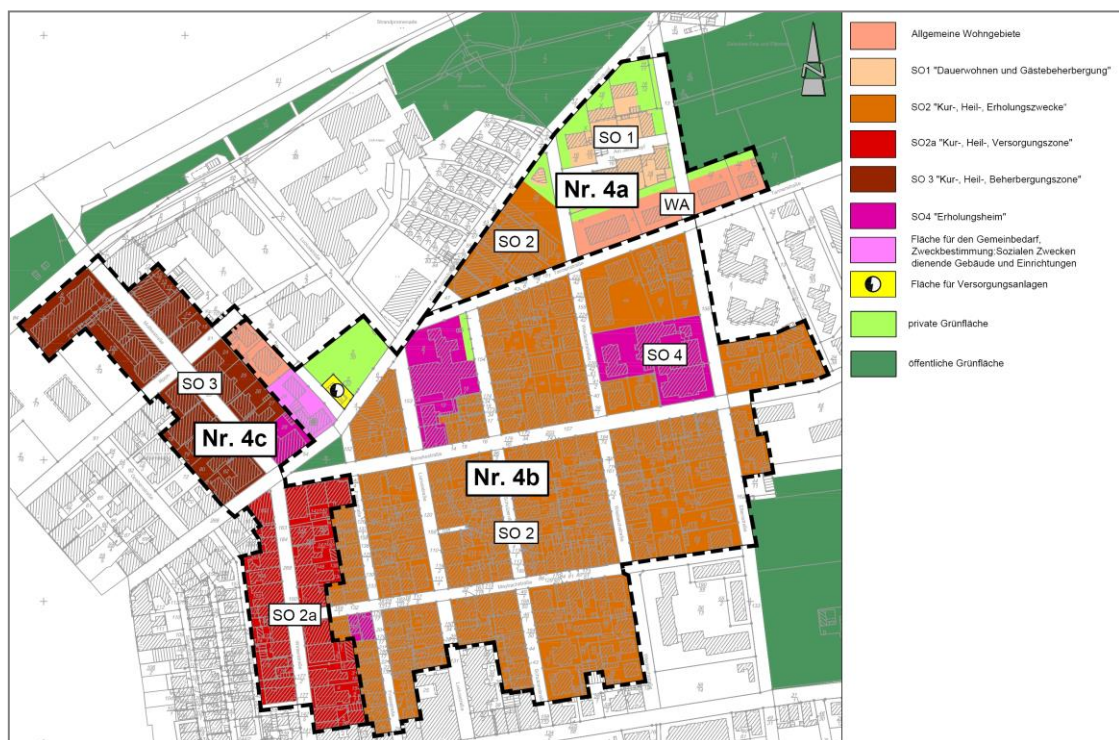
## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. An der Bezeichnung der Sondergebiete soll festgehalten werden. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger besser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.



Da die städtebauliche Analyse für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 erstellt wurde, wird davon abgesehen die Analysepläne zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4a umfasst die 1,5 ha große Fläche zwischen Knyphausenstraße und Tannenstraße.

Als äußerster Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung und Zweitwohnen geprägt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche teilen. Während die Flächen westlich der Wiedaschstraße überwiegend durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt sind, zeichnen sich die Flächen östlich der Wiedaschstraße durch eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil verhältnismäßig großen Gartenbereichen aus.

Für die Siedlung „Am Januskopf“ gelten derzeit die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4.

Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten. Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4a dabei vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden die Grundstücke Tannenstraße 15 – 18 als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage der im Vorfeld erarbeiteten eingehenden Bestandsaufnahme werden im Bebauungsplan zudem bestandsorientierte Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes an den vorhandenen Strukturen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Da die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zeitgleich aufgestellt werden, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung der Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht.

### **1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt ist. In den anfänglichen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die erste Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie anfangs vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Entsprechend dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wurde das Objekt Knyphausenstraße 14 als Denkmal ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde wies zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wurde daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney in den Sondergebieten SO 2 zukünftig allgemein zulässig sein. Er wird zudem davon abgesehen, die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen in ein Verhältnis zu der Anzahl der Dauerwohnungen zu setzen. Stattdessen wird lediglich geregelt, dass der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen muss.

Die Festsetzungen für die Siedlung „Am Januskopf“ wurden dahingehend angepasst, dass die Grünflächenausweisung entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans erfolgt. Darüber hinaus soll in diesem Bereich eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten unter bestimmten Maßgaben zulässig sein. Dementsprechend werden die Regelungen aus der „Wintergartensatzung“ zum Teil in den Bebauungsplan Nr. 4a aufgenommen.

Zusätzlich erfolgte im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Anpassung der Gebäudehöhen an der Tannen- und Wiedaschstraße,
- Klarstellung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der räumlichen Unterordnung von Ferienwohnungen,
- Konkretisierung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Kellergeschossen (Festsetzung Nr. 14),
- Anpassung der maximalen Größe des Gastraumes von Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet SO 2,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen im Sondergebiet SO 2 nicht zulässig sein,
- Ergänzung der Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt,
- Ausweisung der Straße „Am Januskopf“ als Verkehrsfläche (bisher: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Zufahrt).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Beordnung des Quartiers kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen.

Die Gebäudehöhen fallen vom westlichen Teil, in dem eine 3-geschossige Bauweise vorherrschend ist, in Richtung Osten auf eine überwiegend 1 -2-geschossige Bebauung ab. Die bauliche Dichte ist im westlichen Teil des Plangebietes sehr hoch, während der östliche Teil durch eine aufgelockerte Einzel, Reihen- und Mehrparteienhausbebauung mit verhältnismäßig großen Freiflächen geprägt ist.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuauflage. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2018 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der westliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für die Siedlung „Am Januskopf“ gelten derzeit die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Für die übrigen Teile des Plangebietes liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Die Bereiche sind dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben haben sich hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart des Umfeldes einzufügen.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 6 und 9 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte



des Bebauungsplans Nr. 4a wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

Darüber hinaus befindet sich die Siedlung „Am Januskopf“ im Geltungsbereich der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten). Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden. Daher werden die Regelungen aus der „Wintergarten-satzung“ zum Teil in den Bebauungsplan Nr. 4a aufgenommen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4a befindet sich eine bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsames Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen ist und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Baudenkmäler prägen das Ortsbild im gesamten Innenstadtbereich in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der be-

sonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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 sind 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.“

### **4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyc-

lingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

#### **4.4 Entschädigung**

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der innerhalb des Plangebietes rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1962. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für die im Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe Beschäftigten ist auf der Insel Norderney von besonderer Bedeutung. Die Gebäude Tannenstraße 15 – 18 werden derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig gesichert werden. Daher sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO vor. Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung zu den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten. So sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein, da es sich hierbei um strukturfremde Nutzungen handelt, die sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bestandssituation einfügen und ggf. zu ungewünschten Störungen (z.B. Lärmimmissionen) führen würden. Diese Regelungen sollen zudem dazu beitragen, dass innerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bereitsteht.

#### **5.1.2 Sonstige Sondergebiete**

Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO werden im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden zwei Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage „Nutzungsstruktur / Gebietstypen“). Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen.

Während im Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen & Gästebeherbergung“, welches im nordöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen wird, die Wohnnutzung auch zukünftig übergeordnet und nur kleinteilig Fremdenbeherbergung zulässig sein soll, zeichnet sich das Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszone“, welches im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt wird, durch die Mischung von Wohnen und Gästebeherbergung aus.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungssprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe

Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

### **„Dauerwohnen & Gästebeherbergung“ (SO 1)**

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Knyphausenstraße 14 und Am Januskopf 1-8) wird das Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Die Gebäude in diesem Bereich dienen derzeit überwiegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“ entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 4a festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

In Übereinstimmung mit den dargelegten Entwicklungszielen werden in den festgesetzten Sondergebieten SO 1 die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird zudem festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dabei ist mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen. Die zulässige Ferienwohnung muss der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO 1 in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sowie der Ferienwohnungen wird der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit- und Ferienwohnungen, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches führen würde gezielt entgegengewirkt.

### **„Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 2)**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 4a die Ausweisung des Sondergebietes SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt, ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m<sup>2</sup>,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte

Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundfläche (GR)**

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Innenstadtbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnahe Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen.

Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung von Fehlentwicklungen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

So sieht der Bebauungsplan eine Staffelung der Geschossigkeiten vor, die sich am vorhandenen Bestand orientiert. Dementsprechend sind westlich der Wiedaschstraße überwiegend drei Vollgeschosse zulässig, während die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil der Tannenstraße auf zwei begrenzt wird. Im Bereich der Siedlung „Am Januskopf“ ist entsprechend der vorhandenen Strukturen maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Entlang der Knyphausenstraße sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise in einer Tiefe von 3 m vor. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben



den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

Für das Gebäude Knyphausenstraße 14, welches unter Denkmalschutz steht, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

### 5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich entlang Knyphausenstraße und der Tannenstraße überwiegend aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen).

So sind im östlichen Teil der Tannenstraße Bautiefen von maximal 15 m vorgesehen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in diesen Bereichen überwiegend auf zwei begrenzt. Hier sind eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m zulässig. Für die Flächen zwischen Knyphausenstraße und Tannenstraße sieht der Bebauungsplan eine maximal dreigeschossige Bauweise und 16 m tiefe Bauteppiche vor. Die zulässige Traufhöhe wird in diesen Bereichen auf 9,5 m und die Firsthöhe auf 15 m begrenzt.

In übrigen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Abweichungen von dem oben erläuterten Konzept vor. So werden für das Gebäude Tannenstraße 18 bestandsorientierte Höhenfestsetzungen getroffen, die niedriger sind als die definierten Standard Trauf- und Firsthöhen. Hierdurch soll ein behutsamer Übergang zum angrenzenden Außenbereich sichergestellt werden.

Entsprechend der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wird die Traufhöhe im Bereich „Am Januskopf“ auf 3 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 7 m begrenzt. Damit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, die in diesem Bereich vorhandenen baulichen Strukturen auf Grund ihrer städtebaulichen Qualität langfristig zu sichern.

Für die Flächen an der Kreuzung Tannenstraße / Wiedaschstraße erfolgt lediglich die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 9,5 bzw. 11 m.

Entlang der Knyphausenstraße wird die Gebäudehöhe in einer Tiefe von 3 m auf 3 m begrenzt. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Ge-

sambild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Knyphausenstraße 14 werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

#### **5.2.4 Abgrabungen**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

#### **5.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Innenstadt Nord-Ost“ werden sowohl die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO und die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO als auch die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen dabei bestandsorientiert. Während im westlichen Teil des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorherrscht, befinden sich im östlichen Teil aufgelockerte Baustrukturen. Die vorhandenen Baustrukturen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a planungsrechtlich gesichert.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur im Bereich „Am Januskopf“ zu sichern, dementsprechend wird für diesen Bereich im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

#### **5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese werden im überwiegenden Teil des Plangebietes bestandsorientiert festgesetzt.

Die Baustruktur an der Knyphausenstraße ist durch große Baukörper in geschlossener Bauweise geprägt. Die Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Die Ausweisung von 16 m tiefen Baufenstern erfolgt in diesem Bereich daher nutzungsgerecht. Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten, die sogenannten Veranden, vorbehalten bleiben.

Die seitlichen Baugrenzen innerhalb der offenen Bauweise (o) nördlich der Tannenstraße und westlich der Wiedaschstraße werden in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die kleinteilige, aufgelockerte Bebauung im Bereich „Am Januskopf“ bildet einen sanften Übergang zur angrenzenden Dünenlandschaft und besitzt somit eine besondere städtebauliche Qualität. Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen zu

sichern. Dementsprechend werden die Baugrenzen in diesem Bereich nahe am vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden. Dementsprechend werden die Inhalte aus der Wintergartensatzung der Stadt Norderney für die Siedlung „Am Januskopf“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Wintergärten entsprechend den Vorgaben der textlichen Festsetzung überschritten werden.

Bei den Gebäuden Tannenstraße 15 – 17 handelt es sich um verhältnismäßig große Baukörper, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Den Übergang zum Außenbereich bildet das Gebäude Tannenstraße 18. Die vorhandenen Baukörper können als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Daher hat sich die Stadt in diesem Bereich ebenfalls dazu entschlossen, die Baugrenzen bestandsorientiert festzusetzen.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude
- 36 m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude
- 42 m<sup>2</sup> für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

## **5.5 Anordnung der Gebäude**

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

## **5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsapartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für die Sondergebiete SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb des Plangebietes in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

## **5.7 Verkehrsflächen**

### **5.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **5.8 Private Grünflächen**

Die Siedlung „Am Januskopf“ zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein verhältnismäßig hohen Grünflächenanteil aus. Diese Strukturen sollen auch zukünftig gesichert werden. Dementsprechend werden die Grünflächenfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gemäß der unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Aurich besitzt der zum Baudenkmal Knyphausenstraße 14 gehörende Hausgarten ebenfalls einen denkmalpflegerischen Wert, daher wird dieser ebenfalls als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück dürfen eine Grundfläche von insgesamt

- 21 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude,
- 36 m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude,

- 42 m<sup>2</sup> für dreigeschossige Gebäude

nicht überschreiten.

## **5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

Bei dem Gebäude Knyphausenstraße 14 handelt es sich um ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, welches gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Geschützt ist nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Für das Gebäude wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

## **5.10 Erweiterter Bestandsschutz**

Die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen bleiben zum Teil geringfügig hinter dem Bestand zurück. Ein wirtschaftlicher Betrieb des vorhandenen Gebäudebestandes soll allerdings auch weiterhin gewährleistet werden. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4a ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

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, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO).

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, 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, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen baulichen Änderungen ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a dabei zum einen aus den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1- 3 definierten zulässigen Nutzungen und zum anderen aus den Ausmaßen des vorhandenen Gebäudebestandes.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen kön-

nen dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
3. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.
4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sicht-

baren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## **8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**

### **8.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### **8.2 Verfahrensübersicht**

#### **8.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### **8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

#### **8.2.3 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

#### **8.2.4 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....

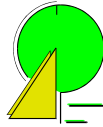
.....  
Der Bürgermeister



### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

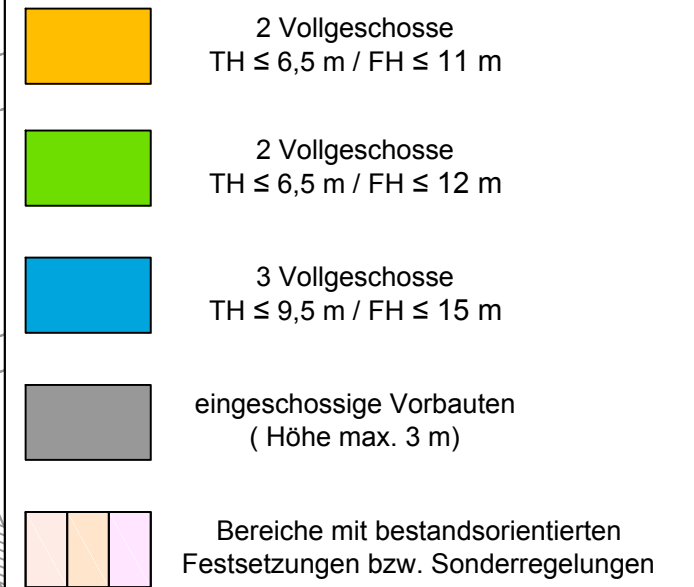
**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*

## Standard Trauf- und Firsthöhen für die Bebauungspläne Nr. 4a, b & c



**Diekmann • Mosebach  
& Partner** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

