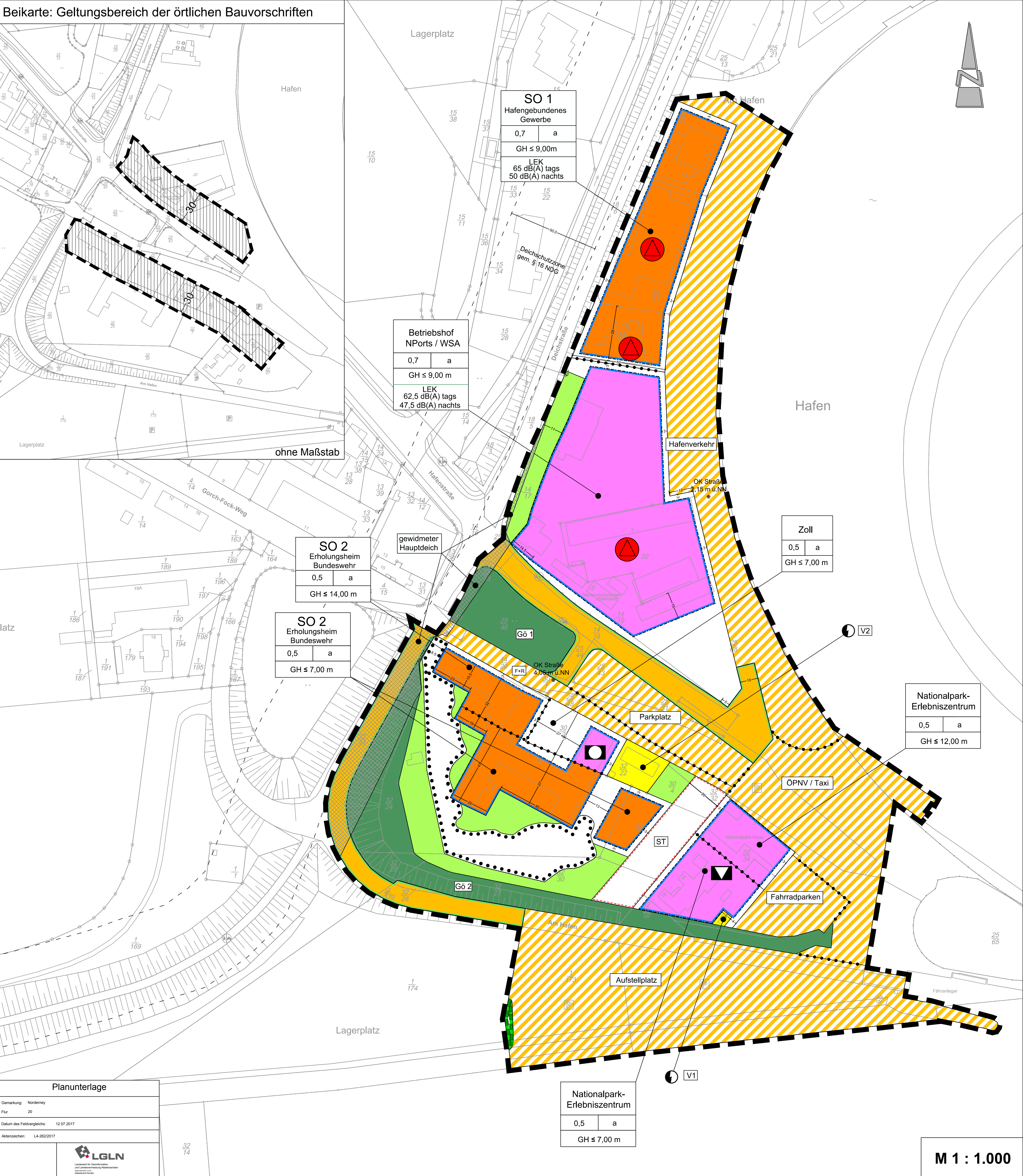


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" (SO 1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.Als hafengebundenes Gewerbe gelten Betriebe, deren Lage am Hafen aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist im Einzelfall nachzuweisen.
 - Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim Bundeswehr" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Bundeswehr Sozialwerkes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Betriebshof NPorts/WSA" sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00Uhr - 22:00Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Im bauseitlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsgerechte Zulassung eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
 - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" (SO 1) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "NPorts / WSA" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Lagerplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Nationalpark-Erlebniszentrum" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim Bundeswehr" (SO 2) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Zoll" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO:
 - Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
 - Unterer Bezugspunkt:
 - SO 2 "Erholungsheim Bundeswehr", Fläche für den Gemeinbedarf "Zoll" & "Nationalpark-Erlebniszentrum" : 4,06 m ü. NN
 - SO 1 "Hafengebundenes Gewerbe" & Fläche für den Gemeinbedarf "Betriebshof NPorts / WSA": 2,15 m ü. NN
 - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
 - Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (V2) mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind Schrank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Aufstellplatz" sind Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fahrradparken" sind überdachte Fahrradstellanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 900 m² zulässig.
 - Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche "GO 1" ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² ausnahmsweise zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "OPNV / Taxi" und "Parkplatz" sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von 600 m² heimische, inseltypische Pflanzenarten anzupflanzen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutzbest Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma. Sofern es im Rahmen der Bauaktivitäten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist ebenfalls die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich 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.
 - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgeräte, Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
 - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" befindet sich im Deichvorland der Insel Norderney, sesselig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Gemäß § 2 der Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist es verboten im Deichvorland bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. Der Landkreis Aurich kann als untere Deichbehörde zur Befreiung von den Verbots- Ausnahmen zulassen. Die Ausnahme genehmigung kann unter der Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts erteilt werden. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich. Die übrigen Vorgaben der Deichvorlandverordnung sind zu berücksichtigen.
 - Innerhalb des Plangebietes befindet sich der gewidmete Hauptdeich. Gemäß § 14 (1) NDG ist jede Benutzung der Deiche außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.
 - Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" verläuft eine 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches, keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen gem. § 16 (1) NDG. Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorvertraglichen deichrechtlichen Ausnahme genehmigung gem. § 16 (3) NDG.
 - Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit anliegender FFH-Verträglichkeitsstudie sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Altstandorte Nr. 452.020.5.000.0008, Nr. 452.020.5.000.0011 sowie 452.020.5.000.0013, die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 47A übernommen werden.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschütztes Biotop. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten.
 - Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind können beim Baumt der Stadt Norderney eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (2) & (3) Nr. 1, 4 & 6 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Beikarte zu entnehmen.

Untergeordnete Bauteile

- Außentreppe sind nur auf den, von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Solaranlagen / technische Aufbauten**
 - 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 Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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.
- An Hausfassaden, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von den Verkehrsflächen aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

- Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmeaustauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Vorgärten / Stellplätze**
 - Auf den Flächen zwischen den, den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten und den, den Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen, sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmeaustauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 4 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Norderney,

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden,

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,

(Unterschrift)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney,

Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH ≤ 14,00 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinie & Baugrenze

a

abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Betriebshof NPorts / WSA

Zweckbestimmung: NPorts / WSA

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung, hier: Zoll

Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Nationalpark- Erlebniszentrum

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

Flächen für die Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

V1

Nummerierung der Versorgungsflächen

7. Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Grünanlage

Zweckbestimmung Deichanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Sonstige Grasflur der Graudünen, sowie Trockenrasen basenreicher Graudünen)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Oberkante Erschließungsstraße 2,15 m über NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übernahme Altstandorte (siehe Hinweis Nr. 9)

Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

Nachrichtliche Übernahmen

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 47A

"Vorderer Hafenbereich"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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

06.01.2020