

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney (Dauerwohnung),
 - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
 - Räume für freie Berufe.
 - Ausnahmeweise zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebs Eigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m², nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal vier Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) gem. § 13a BauNVO) zulässig. Dabei muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.
- Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Trauthöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	Firsthöhe (FH):	obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 600 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
- Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) auf den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 6 m zulässig, wobei das Maß von 3 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.

Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Fensterelementen bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Spaltenentlüftung, jedoch ohne geschlossene Füllklemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.
- Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) für Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.
- Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den dahinter liegenden Räumen abgeschlossen sind.
- Gemäß § 16 Abs. 8 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 23 (5) Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² zulässig.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 12 (6) BauNVO je Baugrundstück maximal zwei Einstellplätze zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 14 bleiben davon unberührt.
- Innhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 12 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von 21 m² nicht überschreiten.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 14 genannten Anlagen sowie notwendiger Wege versiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn 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 & 2 entsprechen, sind, sofern sie den deichseitlichen Belangen genügen, als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen 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 & 2 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1-6 NBauO**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" überein.
- Dachgestaltung**
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzurorden. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 sind Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dachabschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbraunton zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
 - Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dachdeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes)
 - 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.
- Außenwände / Rolläden**
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.
 - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
 - An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
- Untergeordnete Bauteile**
- Außentreppe sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
 - Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudesseiten nicht 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 jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmeweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Einpfang 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. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromagregate) 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.
- Vorgärten / Stellplätze / Zufahrten**
- Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Zugänge sowie Zufahrten zu den Anlagen des ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromagregate) sind nicht zulässig.
 - Je Wohngebäude ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.
 - Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdeckte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig.
- Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge**
- Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten.
 - Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Unmittelbar angrenzend an den westlichen Bereich des Plangebietes (Lüttje Legde / Deichstraße) befindet sich der Altstandort „Ehemaliges Gaswerk Norderney“. Da die Schadlofffreiheit des Grundwassers nicht garantiert werden kann, ist die Verwendung von Grundwasser zum Zwecke der Gartenbewässerung oder einer sonstigen Nutzung nicht zulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Solern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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. Den natürlichen Bodenfunktionen und den Archivwerten des Bodens kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um seltene Böden (hier: "Regosole"). Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Der Leitfaden „Schutz von Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter [> Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeBerichte](http://www.lieg.niedersachsen.de)).
- Solern 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- 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.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende 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.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungsatzung) vom 19.03.1993.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die Erhaltungsatzung Nr. 8 der Stadt Norderney vom 24.08.2013.
- Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 21.12.2019.
- 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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernung) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmeweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten 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.
- Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen in der Deichschutzzone des nach Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Hauptdeiches der Insel Norderney. Gem. §16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasservers- und Abwasserentsorgung.
- Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsumternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
- In Teilen des Plangebiets steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit mit geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1NA:2010-12 zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1 - 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norderney,

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den.....

Katasteramt Norden

(Unterschrift)

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach und Partner.

Rastede,

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung

max. 4 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

TH ≤ 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. TH ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

FH ≤ 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,



Zweckbestimmung: Parkplatz



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Firstrichtung



Deichschutzzone, 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 12

"Am Fischerhafen / Deichstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 12

Übersichtsplan maßstäblich



Entwurf

06.01.2020

Diekmann + Mosebach + Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

