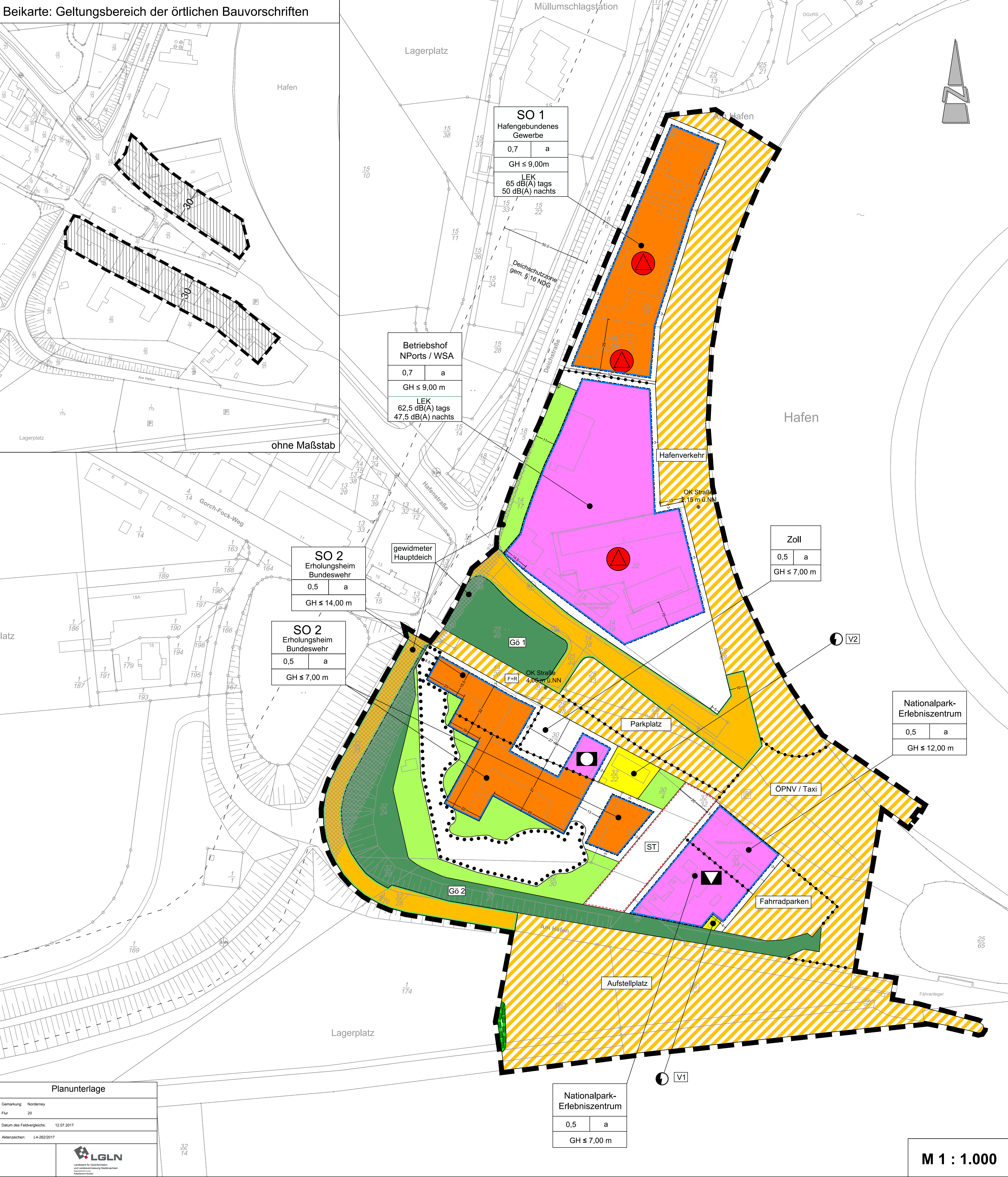


# Stadt Norderney

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



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ (SO 1) gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.Als hafengebundene Gewerbe gelten Betriebe, deren Lage am Hafen aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist im Einzelfall nachzuweisen.
- Innhalb 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.

Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie innhalb der Gemeindefläche 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 baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsgemäße Zulässigkeit 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.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ (SO 1) sowie innhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „NPorts / WSA“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Lagerplätzen, Anliegerflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Nationalpark-Erlebniszentrum“ darf die zulässige 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).

- Innhalb 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).
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete und Gemeindeflächen 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).
- Innhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (V2) mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind Schrank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ sind in der Zeit von 15.04. bis zum 14.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutzeiten) temporäre, mobile Verkaufsstände bis zu einer Größe von jeweils maximal 15 m² zulässig.
- Innhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellplatz“ sind Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradparken“ sind überdachte Fahrradstellanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 500 m² zulässig.
- Innhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gö 1“ ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² ausnahmsweise zulässig.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

- Innhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „ÖPNV / 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.

### 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 Gebäudesiten zulässig.
- Solaranlagen / technische Aufbauten
  - Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solaranlagen 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 Energieersparnis von Gebäuden sind zu beachten.
- An Hausfassaden, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüssel) 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 das Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, 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. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) nicht zulässig.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 4 & 6 des 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 Satzung beschlossen.

Norderney, .....

Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2014 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung 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 07.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den.....

Bürgermeister

### PLANVERFASSER

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

Rastede, .....

Bürgermeister

### 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 ausgelegt 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 ausgelegt 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 Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....

Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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

Innhalb 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 Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....

Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans 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

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

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 Naturschutzgesetzes, hier: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (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

St

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Oberrante 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)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 6)

</