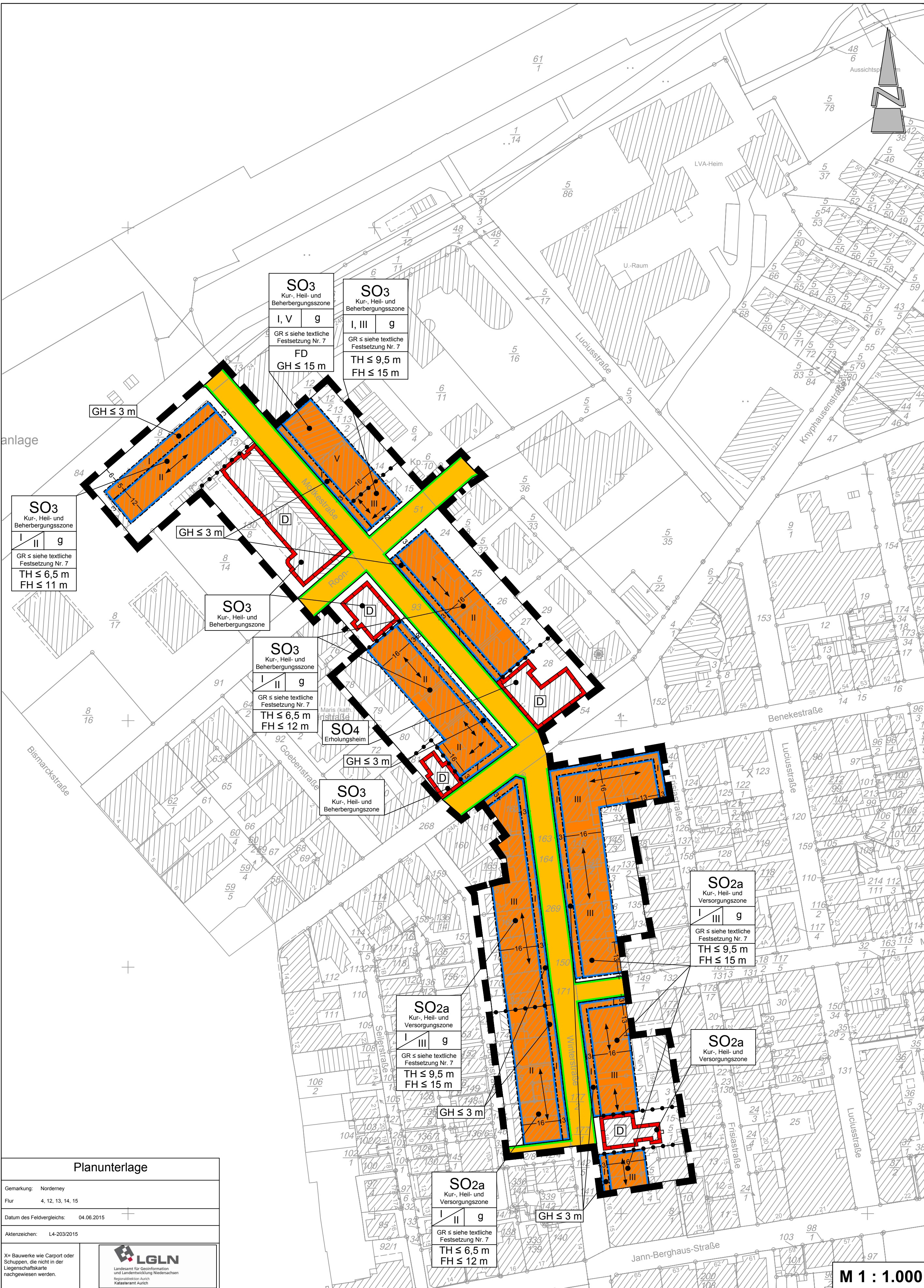



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"



Planunterlage	
Gemarkung:	Norderney
Flur:	4, 12, 13, 14, 15
Datum des Feldbezugs:	04.06.2015
Altbezugszeichen:	L4-2032015
X= Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - 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,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
 - Ausnahme: zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind im Erdgeschoss gem. § 9 Abs. 3 BauGB) die folgenden Nutzungen nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig:
 - Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden 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 der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Beherbergungszone" (SO 3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.
 - Ausnahme: zulässig sind:
 - Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
 - Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim" (SO 4) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
a) Traufhöhe (TH):	obere Firstkante
b) Firsthöhe (FH):	obere Gebäudekante
c) Gebäudehöhe (GH):	
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks

Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.
- 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 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).
- 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 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).
- Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt
 - 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
 - 42 m² für dreigeschossige Gebäudenicht überschreiten.
- Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schläcken 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern 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.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial 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 Recyclingmaterial 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.
- Der nördliche Bereich der Moltkestraße grenzt unmittelbar an die gewidmete Schutzzone an. Bei temporärer Nutzung der gewidmeten Schutzzone, z.B. für Baustelleneinrichtungen ist gemäß § 14 i.V.m § 20a NDG eine Deichrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich.
- Für die Sondergebiete SO 2a, SO 3 & SO 4 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeitraum	Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschemissionen
tagesüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	60 dB (A)
nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr	45 dB (A)
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungsatzung).
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- Innhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. 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 Genehmigungsverfahren. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.
- 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 Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumarbeiten 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 Vogelarten 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.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollen zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieses bodenkundlichen Baubegleitungs können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.
- Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauabstandsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c überein.

- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmd- 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.
- 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.
- Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Giebeln oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
- 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 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 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 sichtbar 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 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, 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.
- 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 sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.
- An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
- Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
- 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.)
- Außentreppe sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
- Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG/VG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, (Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014  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 04.06.2015). 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.....

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Norderney, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom öffentlich ausgelegen.

Norderney, Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am örtlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom öffentlich ausgelegen.

Norderney, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Plans zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" 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 beigefügt.

Norderney, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, Bürgermeister



MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone
-  Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Beherbergungszone



2. Maß der baulichen Nutzung

- GR maximal zulässige Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- TH ≤ 9,50 m maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11
- FH ≤ 15,00 m maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11
- GH ≤ 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze




4. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

-  denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
-  Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich



01. März 2019

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

