

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die sonstigen Sondergebiete (SO1) "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) 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,
    - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
    - Räume für freie Berufe
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Zulässig sind
    - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
    - Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
    - Räume für freie Berufe,
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Betriebsleiterwohnungen sowie
    - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigenümlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m².
- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim des Bundes" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwerkes der Inneren Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney je Wohngebäude auf eine Wohnung begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis auf je eine Ferienwohnung pro Wohngebäude begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 450 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgrößen nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahme sind die Flurstücke 842 sowie 843 der Flur 21, Gemarkung Norderney. Hier ist das Geländeniveau auf das Straßeniveau der Straße "Südwesthorn" anzugleichen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstückstreifens von max. 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² zulässig (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie 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 Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
	Gebäudehöhe(GH):	obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:		Oberkante Mitte der angrenzenden Straße entlang der Straße Südwesthorn.
		3,50 m ü.N.N. entlang der Planstraße.
- Innhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
- Für Teile des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlackensammlungen, 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 oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 0494/11759-32 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.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. Änderung "Am Weststrand" verläuft eine 50,00m-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 (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahme genehmigung (§ 16 (3) NDG).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.

- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. 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 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gauen oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
- Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als "schwarz" und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung 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. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
- 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.
- Außertreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
- Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht 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 der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
- 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.
- Einfriedrungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 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.)
- 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. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" 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 Landentwicklung 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 12.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den..... (Siegel)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

SO

0,3

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

TH ≤ 4,50 m

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

FH ≤ 9,50 m

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

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage (hier: Hundewiese)

Fläche für Wald

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

Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen

Sonstige Planzeichen

St Ga

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

Firstrichtung

Oberkante Planstraße 3,50 m ü.N.N.

OK Straße 3,50m ü.N.N.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind in rot kenntlich gemacht.

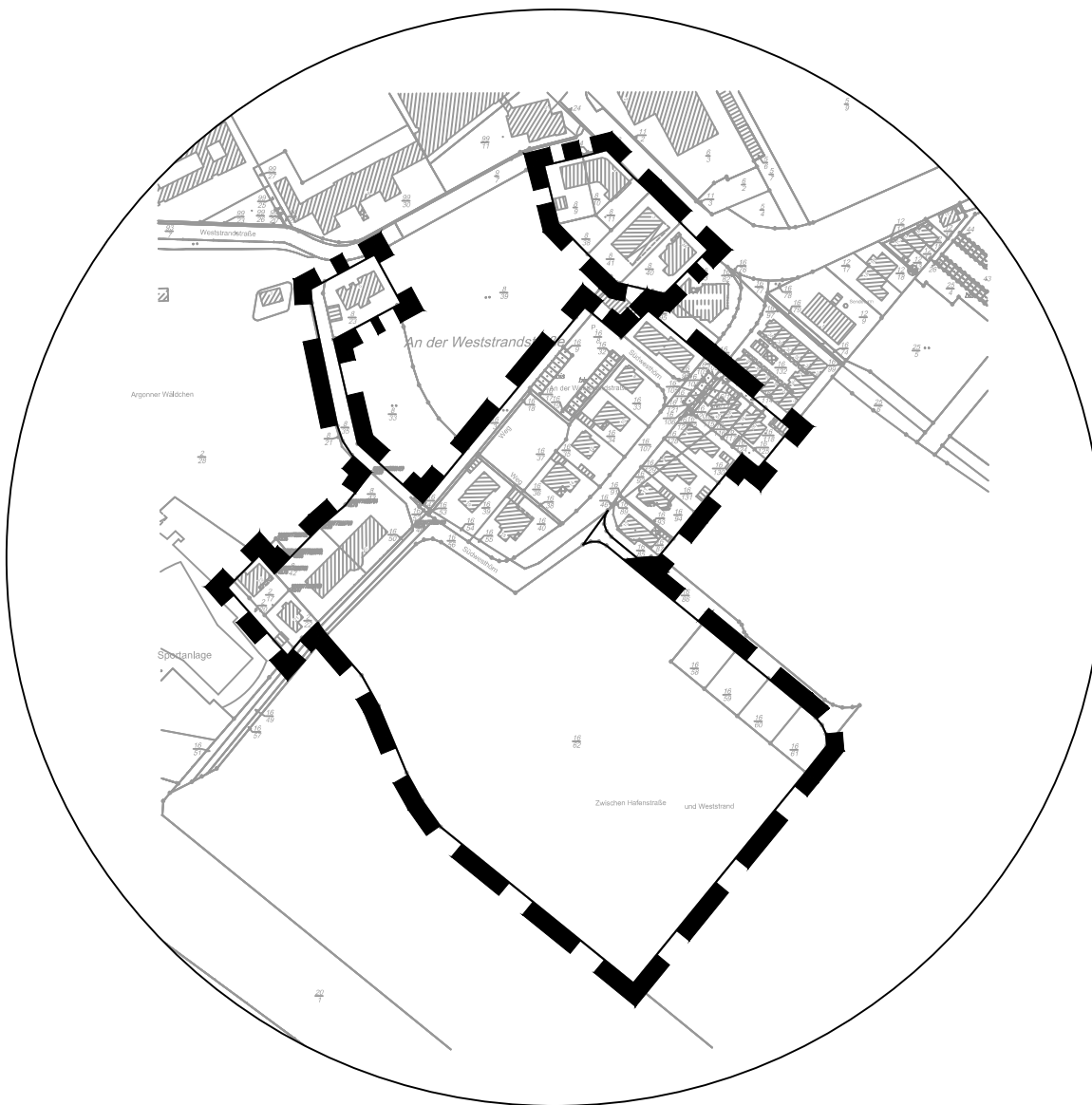
## Stadt Norderney Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand"

#### 4. Änderung gem. § 13 a BauGB

#### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

13. Juli 2015

Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

Fax 91 16 40