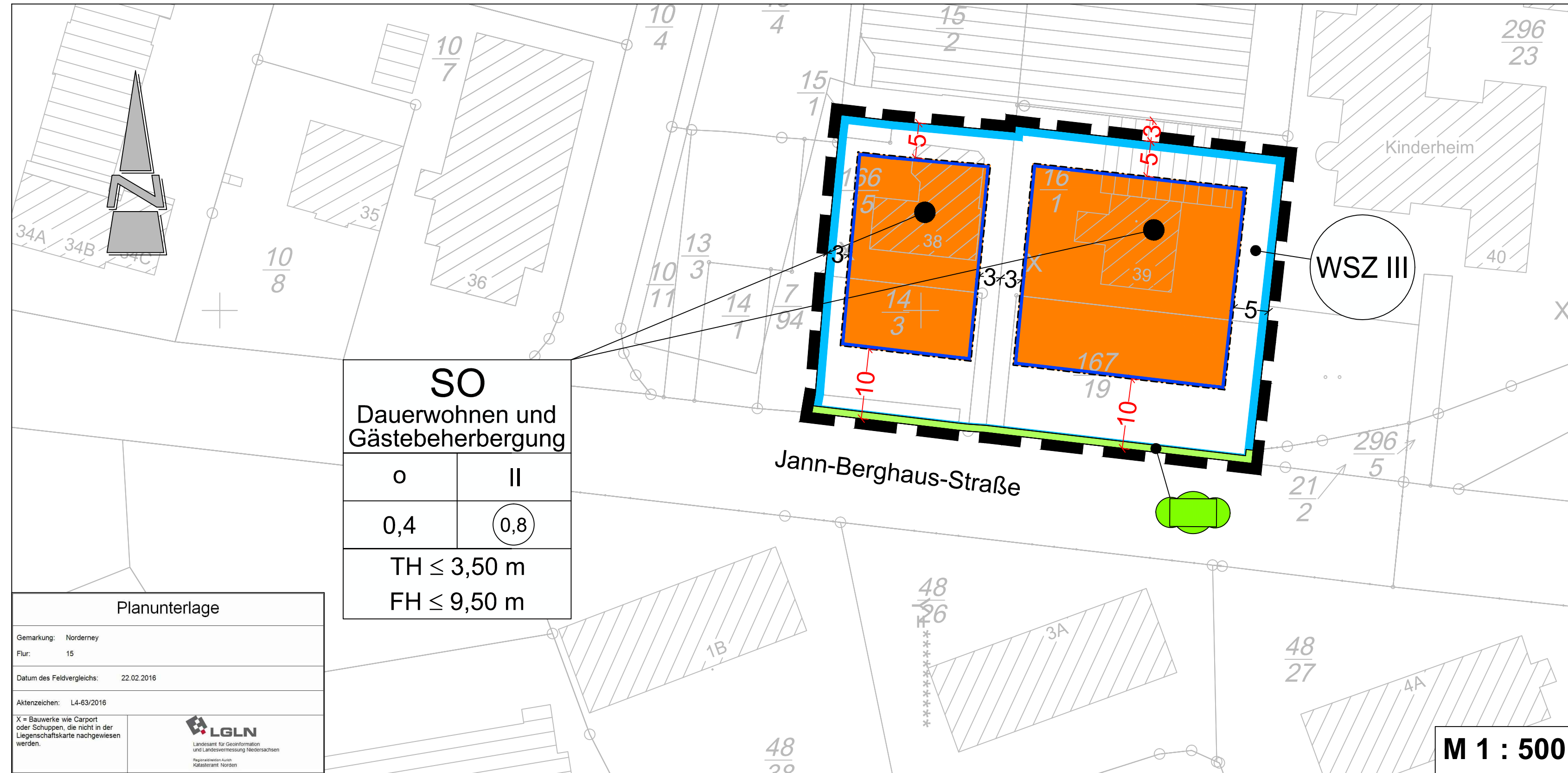
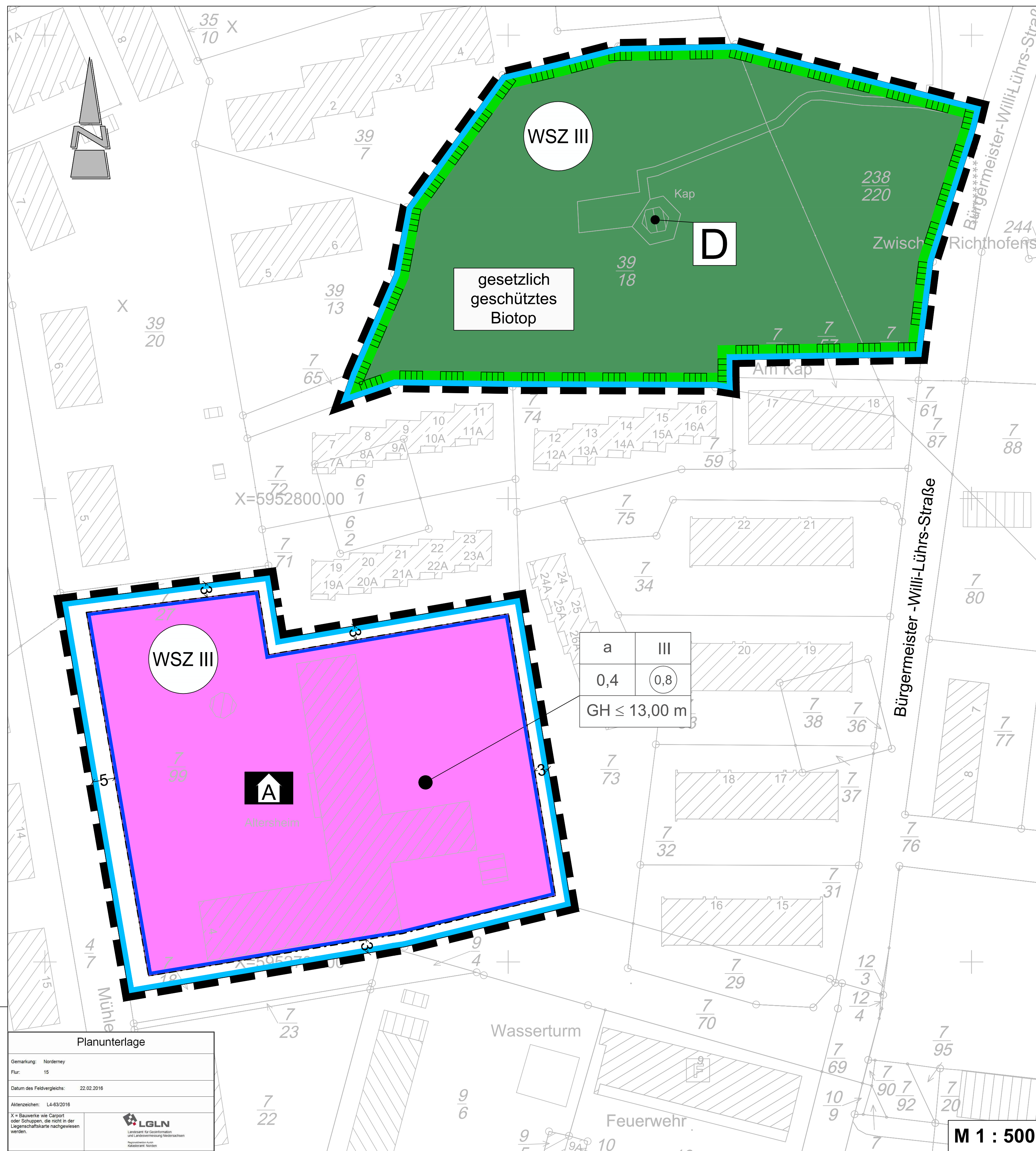


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohns für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenüberbergung.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
 - Unterkünfte zur Fremdenüberbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
 - Räume für freie Berufe
 - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit einer Größe bis zu 400 m² Verkaufsfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsengemüchlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt und mindestens eine Ferienwohnung, höchstens jedoch 2 Ferienwohnungen vorzusehen. Ferienwohnungen müssen gegenüber den Wohnungen zum Dauerwohnen untergeordnet sein. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauNVO für Einzelhäuser auf 500 m² für Doppelhäuser auf 600 m² festzusetzen. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken dürfen diese Mindestgrößen nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abräufungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten, 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).
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche den vordere Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gilt für Garagen und überdeckte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,50 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).
- Innerehalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtrauf
 - b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 - c) Gebäudehöhe (GH): obere GebäudekanteUnterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- Innerehalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 30,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist entlang der Erschließungsstraße eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mindestens 1,00 m sowie einer Höhe von mindestens 1,20 m anzupflanzen. Je Baugrundstück darf die Hecke für Zufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m durchdrungen werden. Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Heckenanpflanzung im Falle einer Neubebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.
- Innerehalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aussichtsdüne" ist eine Rekonstruktion der Kap- und Inseldeiche als entsprechende Abruchentfernung für das Baudenkmal von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt wurde.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schiackien sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, oder archaische Kulturdenkmale (Boden- und Bau Denkmale) festgestellt werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04491 7785-32 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zulage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III) des Wasserwerkes "1 Ort" der Stadt Norderney. Die Wasserschutzgebietsverordnung Norderney ist zu beachten.
- Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.
- Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 der Stadt Norderney vom 25.03.1995.
- Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" gilt die "Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)" der Stadt Norderney vom 03.12.2010.
- Innerehalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.
- Innerehalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" befindet sich ein gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich hierbei um eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Düne. Die vorhandenen Biotoptypen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.
- Nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Bodendeckung auf Wiesen, Feldrainen, Hochmooren und ungenutzten Grünland an Hecken und Hänge an abzuräumen oder nicht land-, forst- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich geschädigt wird. Bauliche Anlagen, die auf dem Gelände von Naturdenkmalsanlagen oder, gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 31. September abzuräumen oder auf dem Stock zu setzen, zulässig sind, wenn die Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Nach § 39 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten:
 - wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten.
 - wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder die Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten.
 - Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.
- 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 Bau-, Ab- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphasen der Vögel und außerhalb der Sommermaus durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollen Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für nichtbenutzte Quartiere des Vogelschutzes zu überprüfen. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich 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. Baustellenaabfälle) 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 84 NBauO

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 8 umfasst das in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung".

- Dachgestaltung:
 - Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40°-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausbauten von der Dachneigung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Für die Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben sowie in Anthrazitfarben zu verwenden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausbauten von der Dachneigung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
 - Als "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 3002, 3004, 8011, 8012 und 8028. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 7011, 7015 und 7016.
- Außenwände:
 - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendenmauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farben 3002, 2001, 2002, 3000, 3002 oder 2016 zu verwenden. Für das Putzmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 2002, 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.
- Fenster, Türen, Rollläden:
 - An den Fenstern zur Erschließungsstraße sind Vorbausolläden nicht zulässig.
- Außentreppe:
 - Außentreppe sind nur auf den der Erschließungsstraße nicht zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Solarenergieanlagen:
 - Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen auf geneigten und flachen Dächern nur dann errichtet werden, wenn sie von den Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
 - Abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführung, Art und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
- Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen:
 - 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 der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise sind Parabolantennen auf 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. Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die der 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 und Einstellplätze:
 - Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind die, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgärten anzulegen, unverseiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
 - 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 1,0 m² zulässig.
 - Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,0 m² zugelassen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney,

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 22.02.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den

Katasteramt Norden

(Siegel)

.....

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

Dipl.-Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.

Norderney,

(Siegel)

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Norderney,

Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Norderney,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,

Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap", einschließlich der Änderungen, außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
TH ≤ 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z. B. TH ≤ 3,50 m
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z. B. FH ≤ 9,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
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

A Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Altenheim, Altenwohnungen

4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aussichtsüne
private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserangebotschutzgebiet, Wasserschutzzone III

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

Anpflanzen von Hecken
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung

gem. § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

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