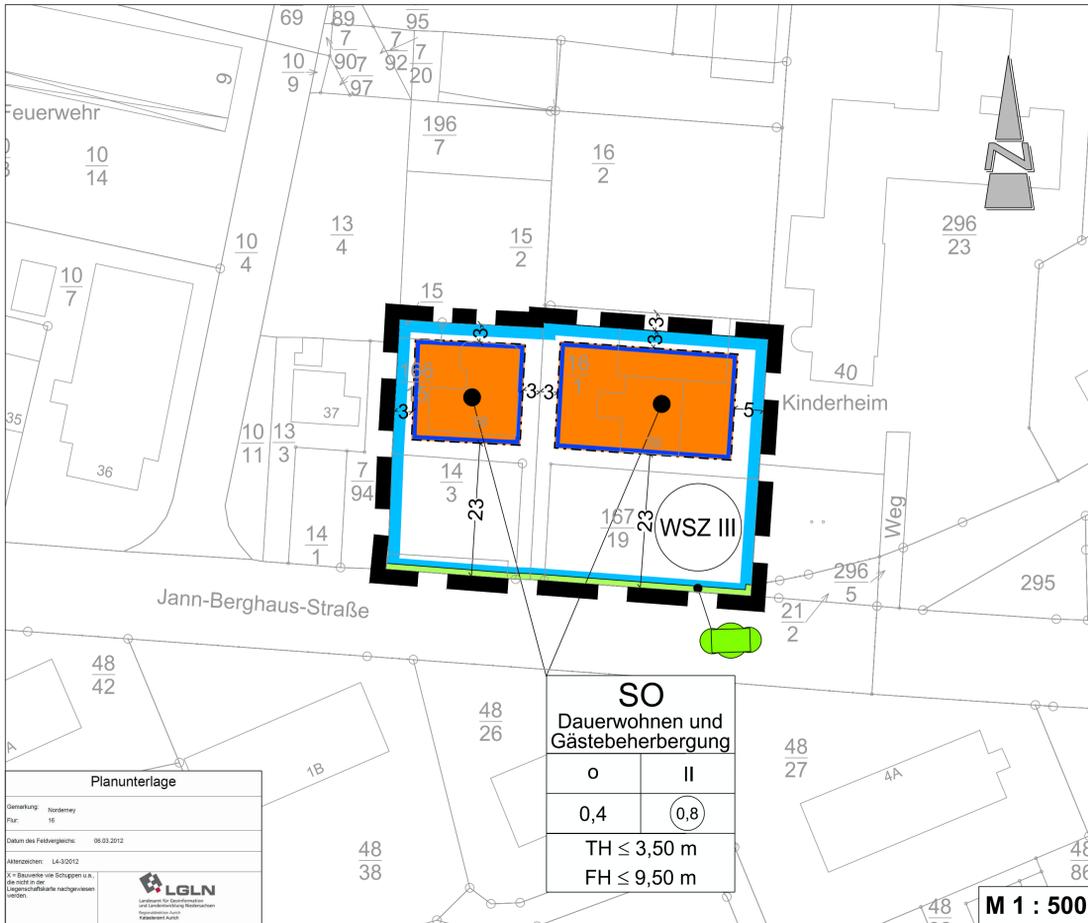
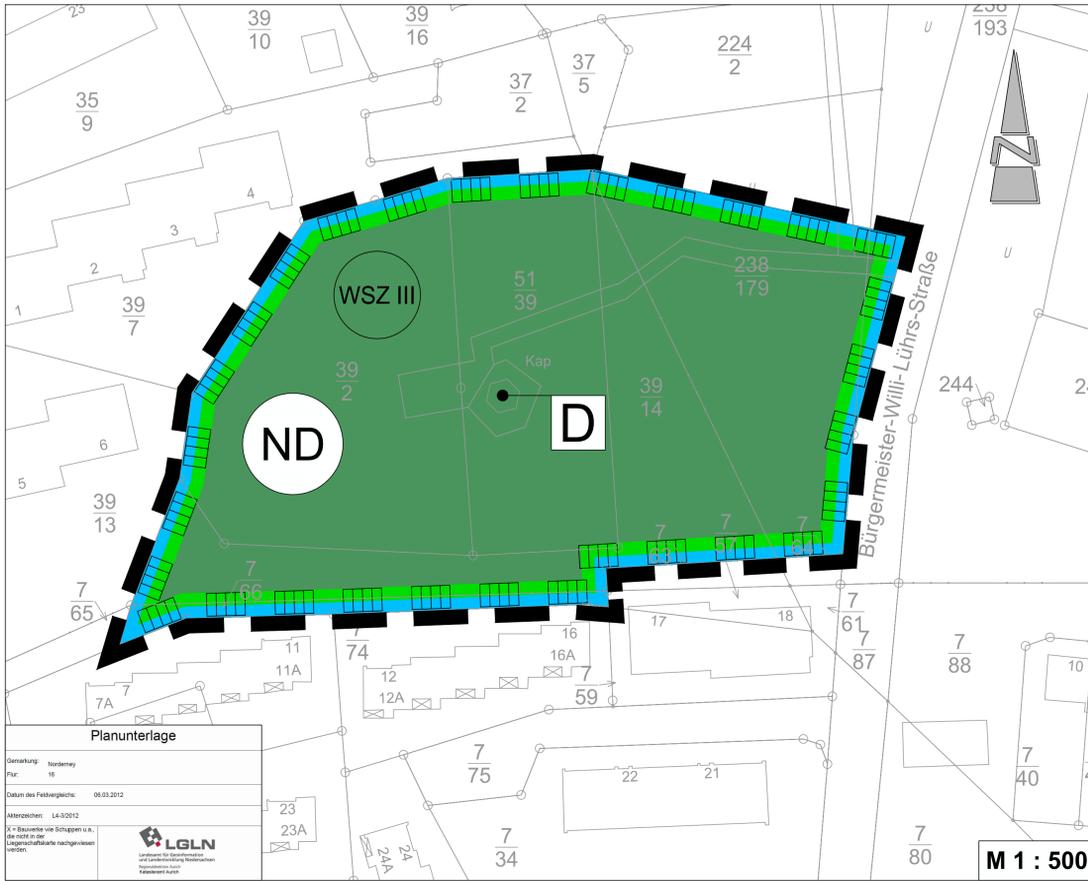


# Stadt Norderney

## 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 Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdbeherbergung.
- Innerhalb 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 Fremdbeherbergung 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
  - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsseitengenehmigungen mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt vorzusehen.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche wie folgt begrenzt:
  - bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 2 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt,
  - über 200 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt,
  - über 250 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt,
  - über 300 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt.Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Ferienwohnung zulässig. Ferienwohnungen müssen gegenüber den Wohnungen zum Dauerwohnen untergeordnet sein. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 900 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. 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.
- Innerhalb 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 § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgraben, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Innerhalb 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 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig (§§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximale zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximale zulässige Firsthöhe (FH) von 3,50 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu entnehmen (§ 16 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt:  
a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- Innerhalb 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 durchbrochen werden. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Heckenpflanzung im Falle einer Neubebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aussichtsdüne" ist eine Rekonstruktion des Kaps zulässig, sobald eine entsprechende Abbruchgenehmigung für das Bauwerk 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, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Tonkonzentrationen, auch geringe Mengen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Kreisverwaltung Aurich (Postfach 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/7199-32 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 Denkmalschutzbehörde der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III) des Wasserwerkes "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 25.03.1985.
- 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die im Inhalt des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.
- Nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Bodendecke auf Wiesen-, Feldrändern, Hochmooren und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubauen und außerhalb der Fledermausphase der Fledermäuse 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 hibernierende Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelinseln zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 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-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-55° 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.
  - Für die Dachendeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben sowie in Anthrazitfarben zu verwenden. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dachendeckung 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. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3015, 3016, 3002, 6004, 9011, 9012 und 9028. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 7011, 7015 und 7016.
- Außenwände:
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verbländemauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verbländemauerwerk sind glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Für das Putzmauerwerk 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.
- Fenster, Türen, Rollläden:
  - An Fenstern zur Erschließungsstraße sind Vorbaurollläden 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 Gestaltungsatzung der Stadt Norderney können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführung, und Farbgestaltung in die Gebäudegestaltung einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben für Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
- Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen:
  - An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat.-Schüssel) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind.
  - Ausnahmsweise können Farbparabolantennen von öffentlichen 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 Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
  - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, 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.
- Vorgärten und Einstellplätze:
  - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind die, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
  - Wenn 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:
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbekästen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,0 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 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.

© 2016 **LGLN**  
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 .....). 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, .....  
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 ausgelegt.

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 (6) BauGB beigefügt.

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**  
Innerhalb 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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  

SO	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"
----	--
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
- Grünflächen**  

■	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aussichtsdüne
■	private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  

■	Fläche mit wasserrechtlich festgesetzten, hier: Trinkwassergebietsschutzgebiet, Wasserschutzzone III
---	--
- 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
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--
- 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

Entwurf 23.05.2016

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