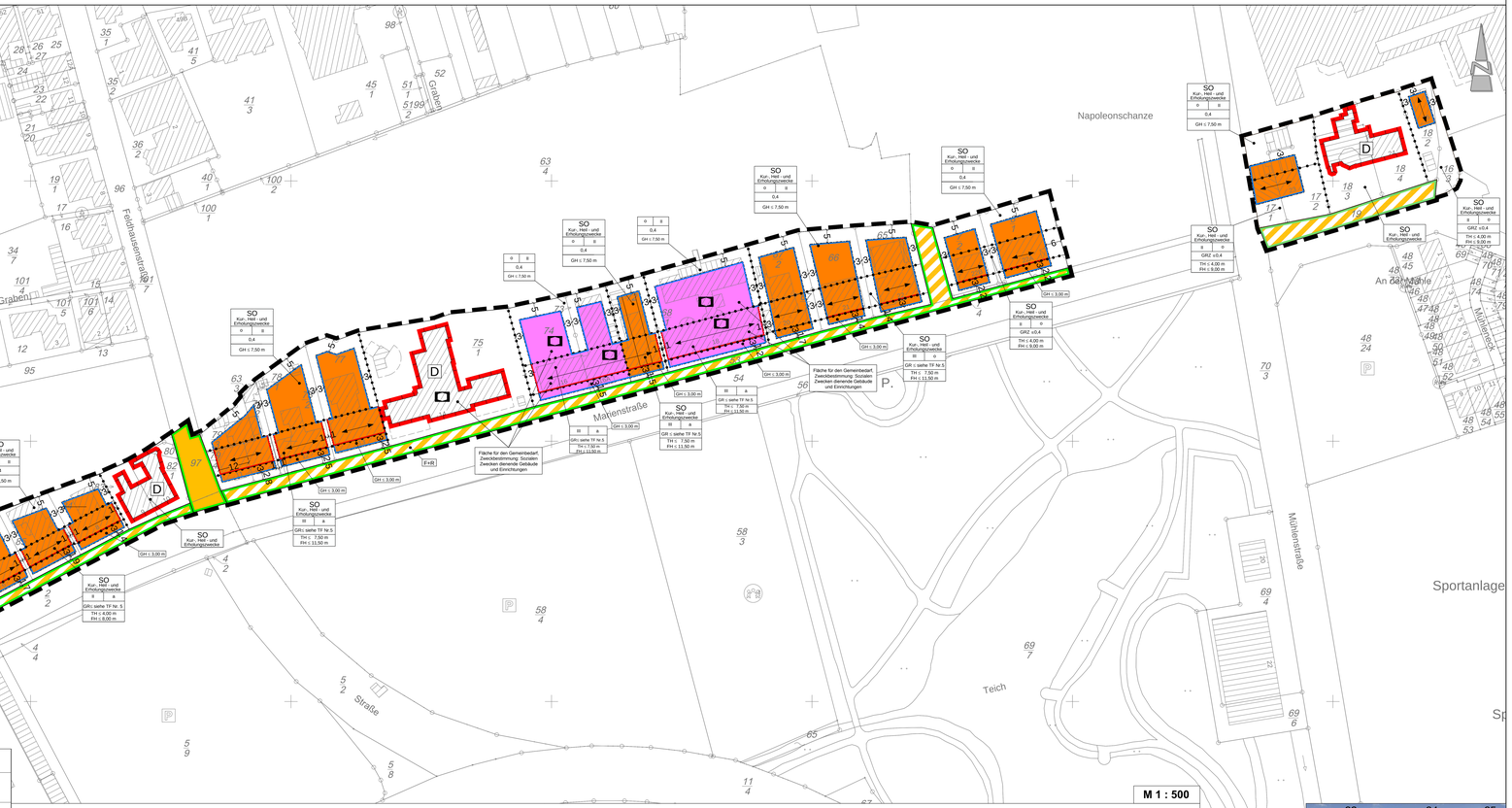
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße"
gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Planunterlage

Gemarkung: Norderney
Flur: 11

Datum des Feldvergleichs: 03.04.2012

Aktenzeichen: L4-02/2012

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

Straßenansicht Marienstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungswecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   (1) Allgemein zulässig sind:

   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
   - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
   - Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
   - Einzelhandelsbetriebe für Gewerbebetriebe,
   - Räume für freie Berufe,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

   (2) Ausnahmsweise zulässig sind:

   - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterkünfte zur Fremdbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartements),
   - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigenschaftsmerkmen im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m² sowie
   - Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 400 m² im Erdgeschoss.

2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäuden je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine Unterkunft zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartements) zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangener 80m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind in den Untergeschossen Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße 6-8, 11-13 sowie 16-22 entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): obere Firsthaute
   Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

   Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte des angrenzenden Fuß- und Radwegs

7. Innerhalb der festgesetzten (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist je Baugrundstück ausschließlich ein Einzelhaus gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten abweichender Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

   - 21 m² für eingeschossige Gebäude
   - 36m² für zweigeschossige Gebäude
   - 42m² für dreigeschossige Gebäude

   zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

   Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Marienstraße zugewandten Gebäude

10. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die "Alte Mühle" angrenzenden Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Marienstraße und der Baugrenze mit der vorderen Baugrenze oder - falls eine solche nicht festgesetzt ist - der Grenze des Sondergebietes (SO) sowie der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

12. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Hauseingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Balkone gem. § 23 (5) Nr. 2 NBauO sowie Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

13. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sollen sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihre Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

14. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

15. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und die Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen, sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Torgefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Funde sind. Es ist ihnen für den Zeitraum 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung) vom 03.03.1993.

4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a gilt die Einhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.

5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsnutzen" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Marienstraße" befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Genehmigungspflichtig ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7. 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- ,Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerfledermaus der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollte dieses nicht möglich sein, ist vor Beginn der Arbeiten sicherzustellen, dass eine Besiedlung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistplätzen 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 den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a, "Marienstraße".

1. Dachgestaltung:
   - Die der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Satter-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von ≥ 30° zulässig.
   - Für die Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen von der Dachdeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
   - Für die Dachdeckung sind nur die gelten folgende RAL-Farben [5. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 6002, 8004, 8011, 8012 und 8023.
   - 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 der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind. Solarenergieanlagen sind so in die Dachfläche einzufügen, dass sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle eintügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
   - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind auch andere Firstrichtungen zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile handelt.
   - Erlingen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben, Zwerchgiebel oder sonstige Dachaufbauten insgesamt nur auf bis zu 1/3 der Breite der Dachfläche zulässig. Übereinanderliegende oder zweigeschossige Gauben sind unzulässig.

2. Außenwände:
   - Die sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL- Farben (5. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Für die eingefärbten Putzoberflächen sind Ausnahmen zugelassen werden.
   - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Garagenwände müssen mindestens 1,0 m hinter der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes einzuplanen.
   - Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

3. Fenster, Türen, Rollläden
   - Bei den Fassaden entlang der Marienstraße sind min. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen.
   - In Außenwänden massiver Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
   - Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassadenseite sind symmetrisch anzulegen.
   - Die Haupteingänge sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenfront anzulegen.
   - An den Fenstern zu den Erschließungsanlagen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

4. Außentreppen
   - Außentreppen sind nur auf der den Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

5. Vorgärten
   - Die der Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
   - Die Grundstücke Mühlenstraße 1 und Marienstraße Brieb von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3,00 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.
   - Die Einfriedungen zur Straßenseite sind bis zu maximal 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 auszuführen. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

6. Werbeanlagen
   - 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.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Ausführungsbestimmungsgesetzes (NBauGO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney den Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Herausgegeben von Landesamt für Geoinformation und Landerwicklung und Liegenschaften Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke ist nicht erlaubt. Die Verwendung der Grundlagenkarte für Darstellungen von Planungen und Baumaßnahmen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens in Bebauungsplänen und von Standortpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. ...(Auszug aus § 5 (2) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, ...

(Siegel) Katasteramt Norden

PLANVERFASSER

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

Rastede, ...

Dipl. Ing. D. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...

(Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in einer Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB sowie der Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete (SO) mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
GR — maximal zulässige Grundfläche
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
TH ≤ 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
FH ≤ 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

O — Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt
D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

Firsrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 34 a "Marienstraße"
gem. § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf — 26. Mai 2016

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