

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße", 3. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die sonstigen Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) „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.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) 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) sowie
    - Räume für freie Berufe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) ist für die Grundstücke der Reihenmittelhäuser der Hausgruppen gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Wohnung zum Dauerwohnen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Ferienwohnung zulässig. Ferienwohnungen müssen den Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber untergeordnet sein.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf 350 m<sup>2</sup>, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO<sub>2</sub>) auf 500 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 der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) ist im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

- Garagen und Stellplätze sind nur in Form von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) sind auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 

Oberer Bezugspunkt:	Sockelhöhe: Oberkante Fußboden im Erdgeschoss
Unterer Bezugspunkt:	Erschließungsstraßenmitte
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO, u. SO<sub>2</sub>) gilt 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. 14 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).
- Innerhalb 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):	
Unterer Bezugspunkt:	obere Firstkante
b) Firsthöhe (FH):	
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise zulässig.
- Abweichend von § 5 (3) Nr. 1 NBauO löst eine Überschreitung durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise keinen Grenzabstand aus.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten sind Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten sind mit Ausnahme notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE**

- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993

- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 10 der Stadt Norderney vom 08.08.2013.
- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.
- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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, Holzkohleansammlungen, 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. 0494/1/799-32 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasser- und Abwasserentsorgung.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ überein.

- Es sind nur Gebäude mit Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-50° zulässig. Ausnahmen gelten für Reihenmittelhäuser. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sind Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
- Das letzte zulässige Vollgeschoss ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Der Dachraum ist bei geneigten Dächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmen sich der Dachraum sinngemäß.
- Innerhalb der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als „rot“ bis „braun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016.

- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>1</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>2</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farben oder in braunen Farben bzw. in Anthrazitönen (RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7016 oder 8015) zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>1</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, beige oder rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 1013, 1014, 1015, 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Gauben sind als Trapezgauben zulässig und dürfen 50% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Die Gaubenbreite wird entlang des Gaubensockels gemessen. Sonstige Gauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 0,75 m betragen.
- Als Material für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch Holz zulässig. Für die Farbgebung dürfen neben der Außenwandbekleidung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 7 nur braune bis dunkelbraune Farbtöne Verwendung finden, die durch die Farbtöne RAL 8001, 8003, 8007, 8008 und 8011 eingegrenzt werden.
- Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rolladensiedlung“ sind Vorbaurölladen an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Vorgärten, d. h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. den Baulinien, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
- Brandwände an den Nebenanlagen, die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich sind, dürfen auch in Massivbauweise errichtet werden. Sie müssen den zulässigen Farben der Hauptanlage entsprechen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbung und beleuchtete Schaukästen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind innerhalb der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ 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 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den ..... (Siegel) ..... Katasteramt Norden  
..... (Unterschrift)

**PLANUNTERLAGE**

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

© 2014 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den ..... (Siegel) ..... Katasteramt Norden  
..... (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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Norderney hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ 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, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**PLANZIECHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ), 0,3

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung  
FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** offene Bauweise (o)

**B** Baulinie

**Bg** Baugrenze

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**D** nur Doppelhäuser zulässig

**H** nur Hausgruppen zulässig

**DH** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

**4. Verkehrsflächen**

**S** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Sb** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wohnweg

**SbL** Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

**A** Fläche für die Abfallentsorgung

**6. Grünflächen**

**G** öffentliche Grünfläche

**S** Zweckbestimmung: Spielplatz

**Gr** private Grünfläche

**Garten** Zweckbestimmung: Garten

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**8. Sonstige Planzeichen**

**GSt** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze

**GGa** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsgaragen

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

**---** Firstrichtung

## Stadt Norderney

### Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße"  
3. 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