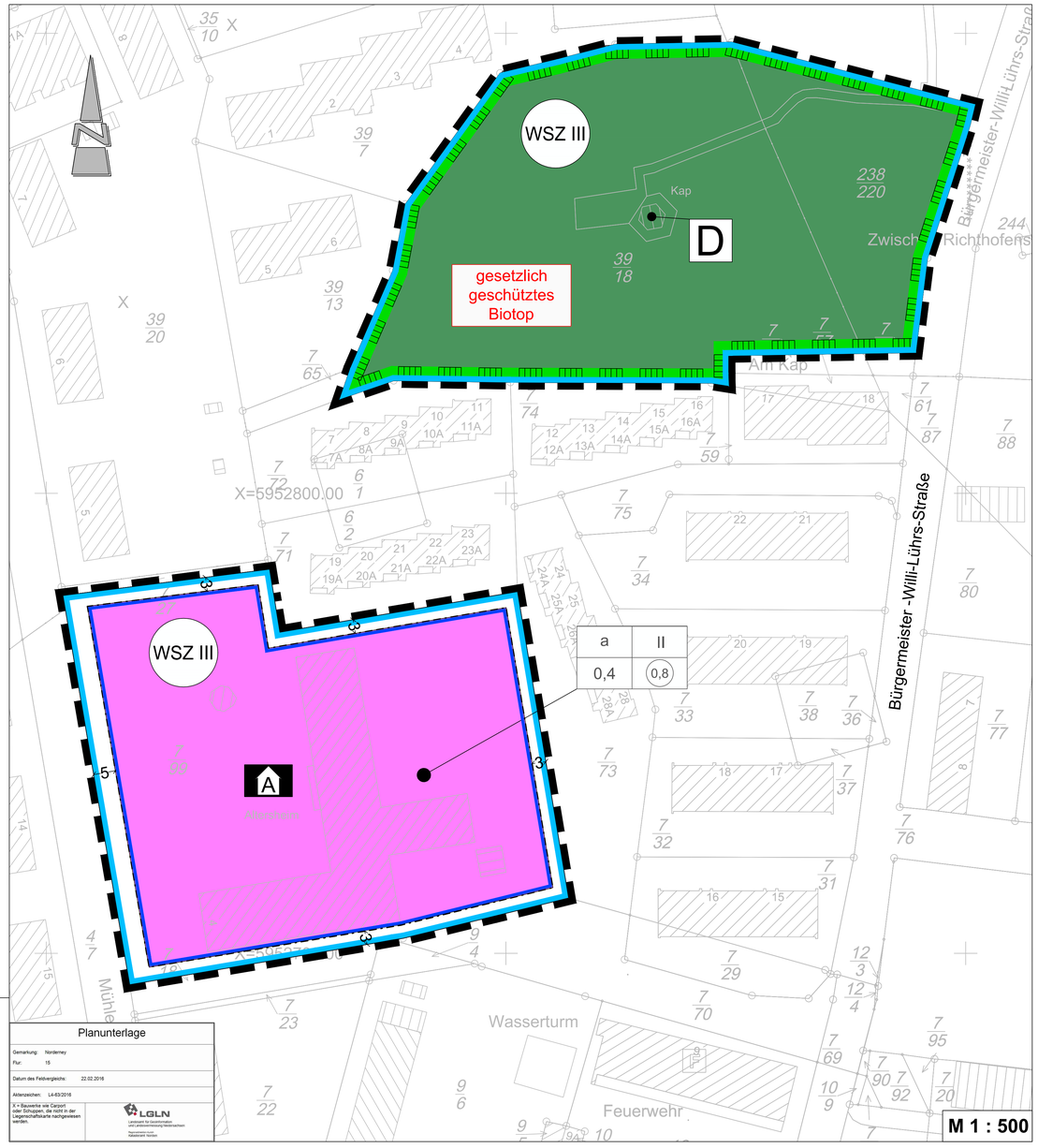
Stadt Norderney

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Fremdenbeherbergung.
2. 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 Fremdenbeherbergung 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 Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²
   - nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen sowie
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
4. Innerhalb 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.
5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 900 m², für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser auf 450 m² 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.
6. Innerhalb des festgesetztenSondergebietes (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.
7. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
8. 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 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² zulässig (§§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
9. 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.
10. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gilt für Garagen und überdachte 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. 13 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).
11. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

    Oberer Bezugspunkt:

    a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen die Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
    b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante

    Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
12. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
13. Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
14. 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 Heckenanpflanzung im Falle einer Neubebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.
15. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aussichtsdüne" ist eine Rekonstruktion des Kaps zulässig, sobald eine entsprechende Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt wurde.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Torgefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt 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. 04941/1799-32 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.
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. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III) des Wasserwerkes I "Ort" der Stadt Norderney. Die Wasserschutzgebietsverordnung Norderney ist zu beachten.
4. 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.
5. Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 der Stadt Norderney vom 25.03.1985.
6. 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.
7. Innerhalb 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.
8. Innerhalb 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.
9. Nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
10. 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.
11. Die artenschutzrechtlichen Bestimungen 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 Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung 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.
12. Sofern es im Rahmen der Baultätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
13. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
14. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. 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.
15. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) 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. 2 - 7 umfasst das in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung". Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 umfasst das in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"sowie die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbstimmung "Altenheim".

1. Dachgestaltung:
   - Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- 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 untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
   - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben sowie in Anthrazittönen zu verwenden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung 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, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 7011, 7015 und 7016.
2. Außenwände:
   - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht 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.
3. Fenster, Türen, Rollläden:
   - An den Fenstern zur Erschließungsstraße sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
4. Außentreppen:
   - Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße nicht zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
5. 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 Solarenergie ausnahmsweise 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.)
6. 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 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 Klimaanlagen, 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.
7. 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.
   - 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.)
8. 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 § 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,

© 2014 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 22.02.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" 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 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 ..... ortsüblich 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

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 beigefügt.

Norderney, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Kap" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich 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 Zustandekomme n 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: Aussichtsdüne

private Grünfläche

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

WSZ III — Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwassergebietschutzgebiet, 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

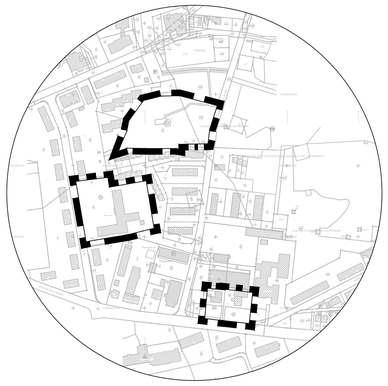
8. Sonstige Planzeichen

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