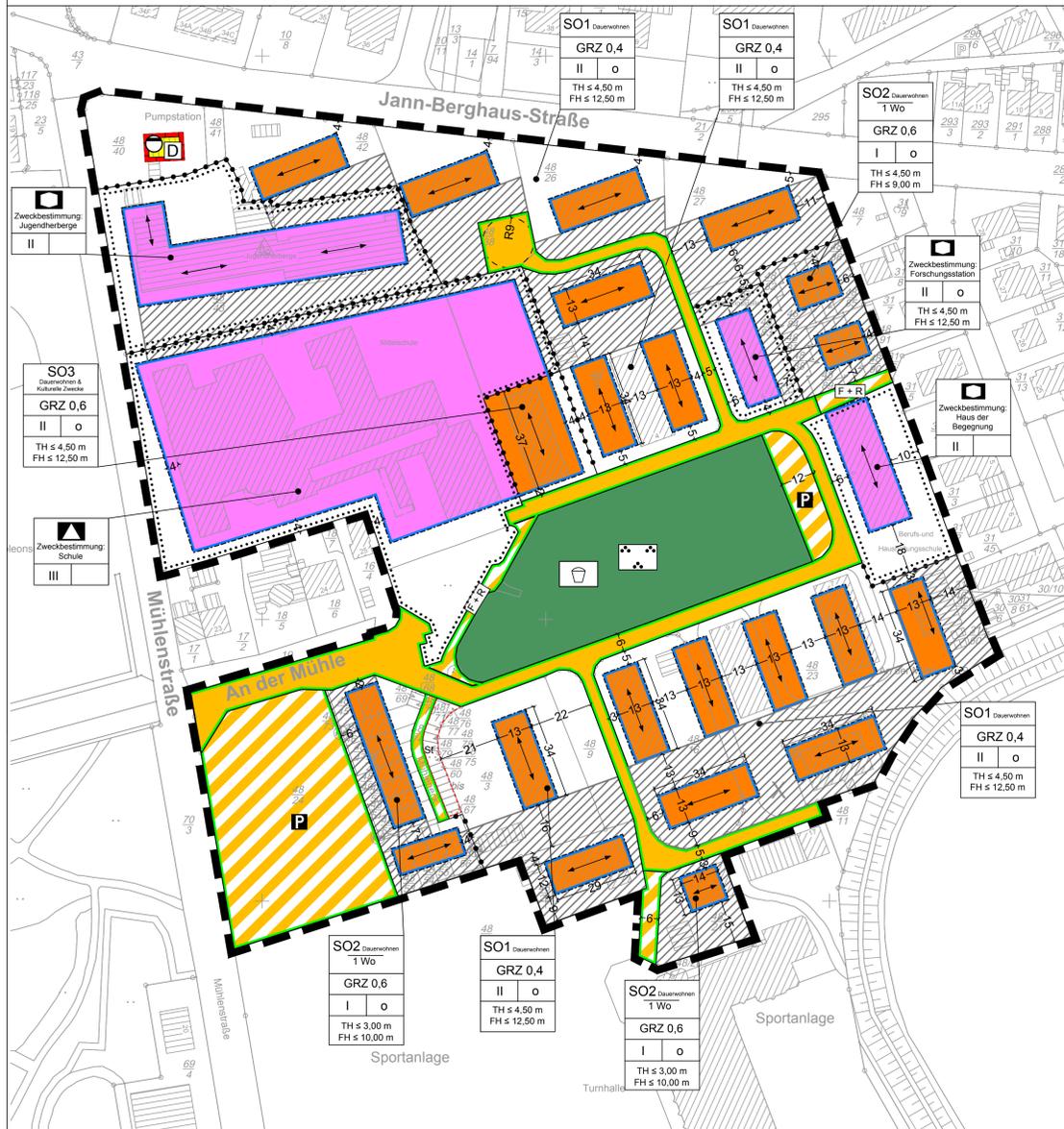


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle"

### gem. § 13 a BauGB

#### mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Räume für freie Berufe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Anlagen für kulturelle Zwecke,
    - Räume für freie Berufe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen oder seitlichen Baugrenzen (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des

§ 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2 und SO3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 

Oberer Bezugspunkt:	Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante
	Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:		Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) sind im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61, "An der Mühle".

- Dachgestaltung**
  - Es sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 - 60 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen.
  - Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
    - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazitönen. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
    - Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
  - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeanteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
  - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten je Geschossebene darf abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung vom 29.09.1993 bis zu 3/4 der jeweiligen Traufwandlänge betragen.
  - Dachaufbauten sind als Kastengauben, Giebelgauben, Schleppdachgauben oder Zwerchgiebel zulässig.
- Außenwände**
  - Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verbinden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.
  - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- Solarenergieanlagen**
  - 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 den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
  - Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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.)
- Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**
  - An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen 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.
- Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze**
  - Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bauflächen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
  - Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
  - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdeckte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze 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.
  - Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Außentreppten**
  - Außentreppten sind unzulässig.
- Richtzahl für den Einstellplatzbedarf**
  - Die Richtzahl für die notwendigen Einstellplätze für Mehrfamilienhäuser (Nr.1.2 Anlage Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO) wird mit 0,5 Einstellplätzen je Wohnung festgelegt.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.
- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
- 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 vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfundde anzuzeigen, verwiesen.
- 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 Reduzierungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermauspotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
- Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO 1990) anzuwenden.

### 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 den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" 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 Planunterlagen 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" 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 Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" 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 Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

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

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" 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 beifolgt.

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

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

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

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II  
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z. B. TH ≤ 4,50 m  
FH ≤ 12,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z. B. FH ≤ 12,50 m

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
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: Schule  
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parkfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Zufahrt  
Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Pumpwerk

#### 7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Parkanlage

#### 8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

#### 9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Firstrichtung  
Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

## Stadt Norderney

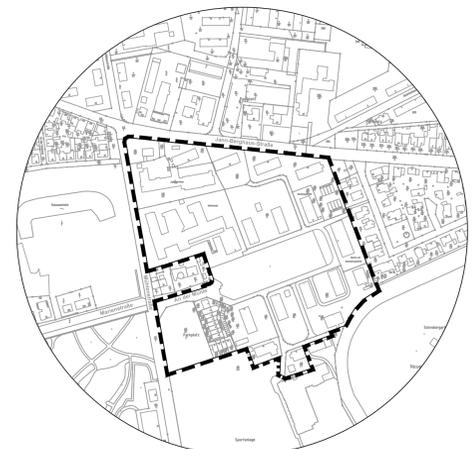
### Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle"

#### gem. § 13 a BauGB

#### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan maßstäblich



ENTWURF

03.01.2017

