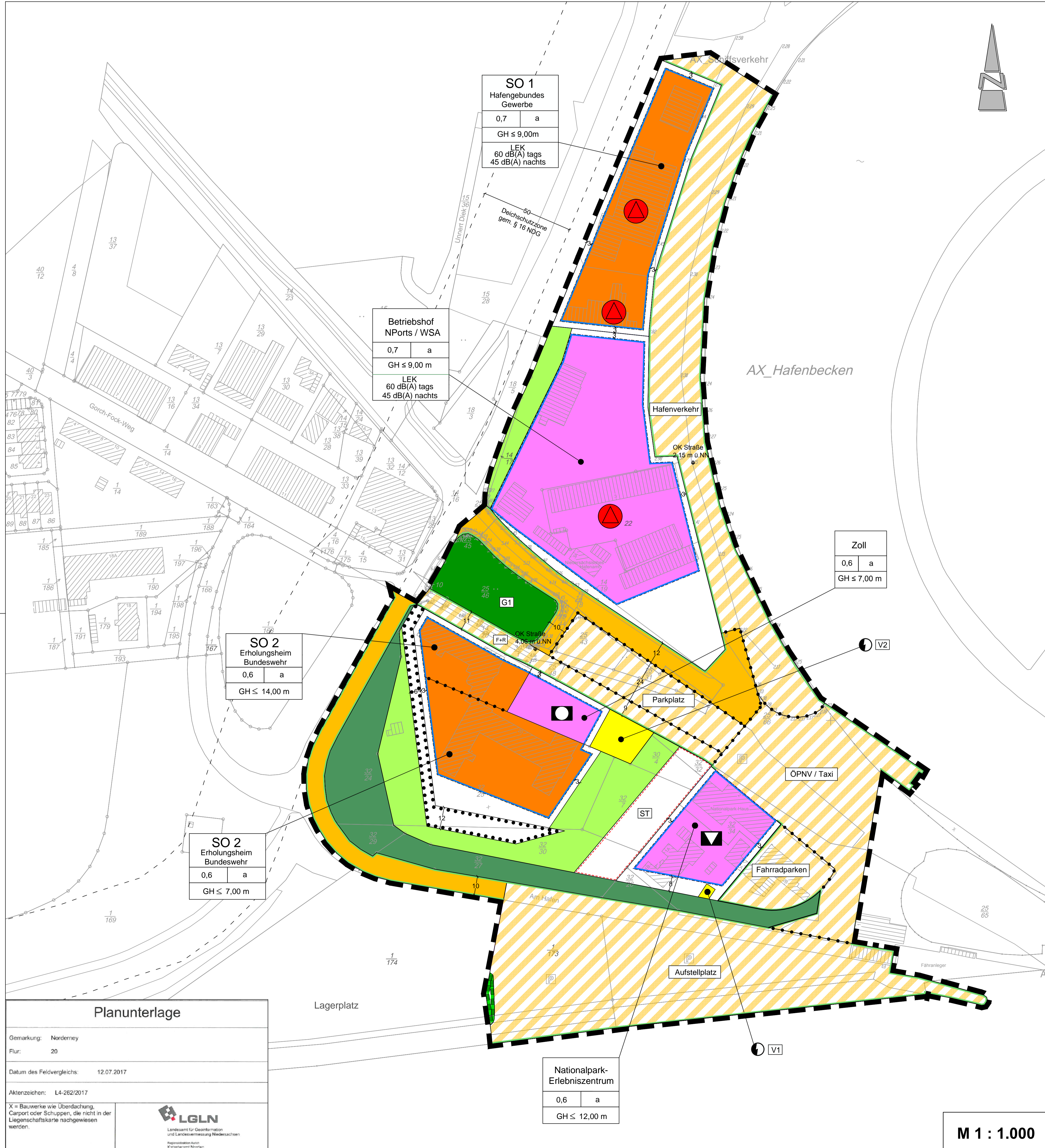


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich"



M 1 : 1.000

### Textliche Festsetzung

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundes Gewerbe“ (SO 1) gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Verbindung zur Hafennutzung,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Verbindung zur Hafennutzung.
  - Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Bundeswehr Sozialwerkes (Ferienwohnungen),  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundes Gewerbe“ sowie innerhalb der Gemeindefarfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00Uhr - 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
  - Die zulässige Grundfläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundes Gewerbe“ (SO 1) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „NPorts / WSA“ darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Lagerplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und Gemeindefarflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO:  
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße: 4,06 m ü. NN entlang dem „Gorch-Fock-Weg“ und 2,15 m ü. NN entlang der Straße „Am Hafen“.
  - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
  - Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (V2) mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO, der Gemeindefarflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Kleinwindkraftanlagen bis zu einer Höhe von maximal 10,00m zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ sind in der Zeit vom 16.04. bis zum 30.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutzeit) temporäre, mobile Verkaufsstände bis zu einer Größe von jeweils maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellplatz“ sind Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradparken“ sind überdachte Fahrradstellanlagen zulässig.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (G1) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> zulässig.

### Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Mts. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma. Sofern es im Rahmen der Baulängigkeiten zu Kontamination des Bodens kommt, ist ebenfalls die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, sesselig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.
- Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" verläuft eine 50,00 m Deichschutzone gem. § 16 NDG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches, keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen gem. § 16 (1) NDG. Bauliche Veränderungen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 16 (3) NDG.
- Die schalltechnische sowie ortschutzrechtliche Verträglichkeit der gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Kleinwindkraftanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Altstandorte Nr. 452.020.5.000.0008, Nr. 452.020.5.000.0011 sowie 452.020.5.000.0013, die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 47A übernommen werden.

### PRÄMABEL 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. 47A "Vorderer Hafenbereich" 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.

© 2017  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strand, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner.

Rastede, .....

Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis ..... öffentlich ausgeteigt.

Norderney, .....

Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" 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 des Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, .....

Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 125 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....

Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der überein.

Norderney, .....

Bürgermeister

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
GH ≤ 14,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinie & Baugrenze**  
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)  
Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Betriebshof NPorts / WSA Zweckbestimmung: NPorts / WSA  
Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung, hier: Zoll  
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Nationalpark- Erlebniszentrum
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung**  
Flächen für die Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität  
V1 Nummerierung der Versorgungsflächen
- Grünflächen**  
private Grünflächen  
öffentliche Grünflächen  
G1 Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: gem. § 30 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Sonstige Grasflur der Graudünen, sowie Trockenrasen basenreicher Graudünen)
- 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
- Sonstige Planzeichen**  
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
OK Straße 2,15 m ü. NN  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Übernahme Altstandorte (siehe Hinweis Nr. 7)  
LEK tags  
LEK nachts Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

## Stadt Norderney

### Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich"



Entwurf 08.08.2018