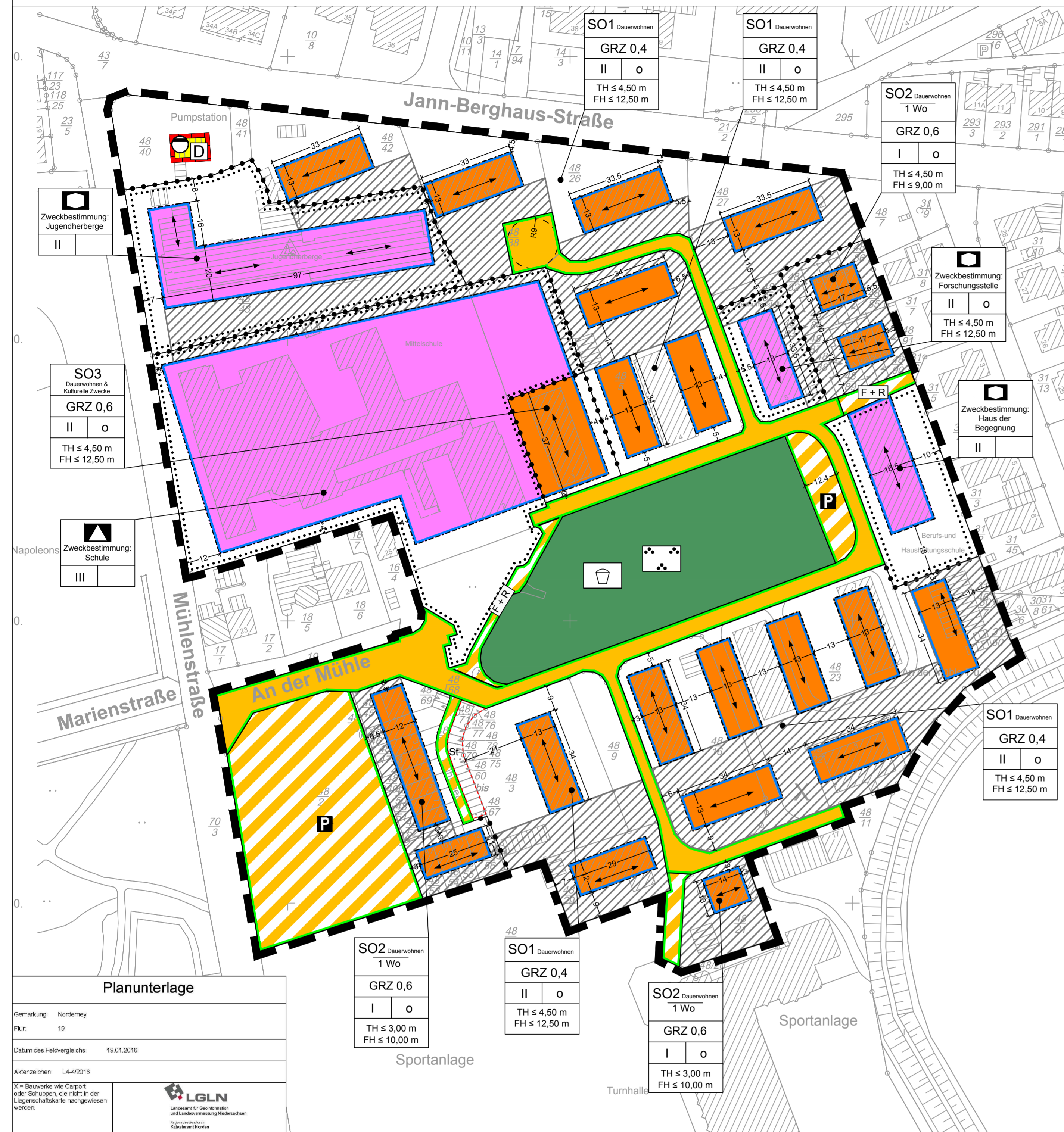


# Stadt Norderney

## 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 Gebietes 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 des 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 Gebietes 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: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Traufhöhe (TH): Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante

Firsthöhe (FH):

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. Farbregeister 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 Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

- Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) darf durch diese Bauteile überschritten werden.
- Der Abstand von Dachaufbauten und von Dachaustritten zum Ortsgang, zum First- bzw. Walmgrad sowie untereinander darf das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten. Als Maß gilt der Abstand zu dem äußersten Punkt des Dachaufbaus bzw. Dachaustrittes in Dachneigung gemessen.
- Für die Sondergebiete SO1 und SO3 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Forschungsstelle" gelten zusätzlich die folgenden Regelungen:
  - Zusätzlich zu den oben genannten Dachaufbauten (Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchgiebel) sind in den Sondergebieten SO1 und SO3 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Forschungsstelle" Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig.
  - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) 1/2 der jeweiligen Traufwandlänge überschreitet, ist eine Kombination unterschiedlicher Dachaufbauten umzusetzen.
  - Sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) 1/2 der jeweiligen Traufwandlänge überschreitet, ist eine Kombination unterschiedlicher Dachaufbauten umzusetzen.
  - Die Dachaufbauten sind symmetrisch zur Dachtraufe anzuordnen.
- Zulässige Dachaufbauten:**
  - Dachgauben
  - Zwerchhäuser
- 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. Farbregeister 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 Klimaanlage, 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 Baufuchten, 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 überdachte 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 von 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Außentreppe**
  - Außentreppe 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld von Baudenkmalen keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von Baudenkmalen ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmal) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde 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 Rodungsarbeiten 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 Bebauungsplanes besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

8. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungssträger zu entnehmen.	9. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO 1990) anzuwenden.
<b>PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG</b>	
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	
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	
<b>PLANUNTERLAGE</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
© 2016 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 .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Norden, den.....	(Siegel)
Katasteramt Norden	(Unterschrift)
<b>PLANVERFASSER</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.	
Rastede, .....	Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	
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, .....	Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	
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 ausgelegt.	
Norderney, .....	Bürgermeister
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	
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 beigefügt.	
Norderney, .....	Bürgermeister
<b>INKRAFTTRETEN</b>	
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, .....	Bürgermeister
<b>VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN</b>	
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, .....	Bürgermeister
<b>BEGLAUBIGUNG</b>	
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.	
Norderney, .....	Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- 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
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parkfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Zufahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken**
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Pumpwerk
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Parkanlage
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
- 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 Baugebiets
  - 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 unmaßstäblich

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