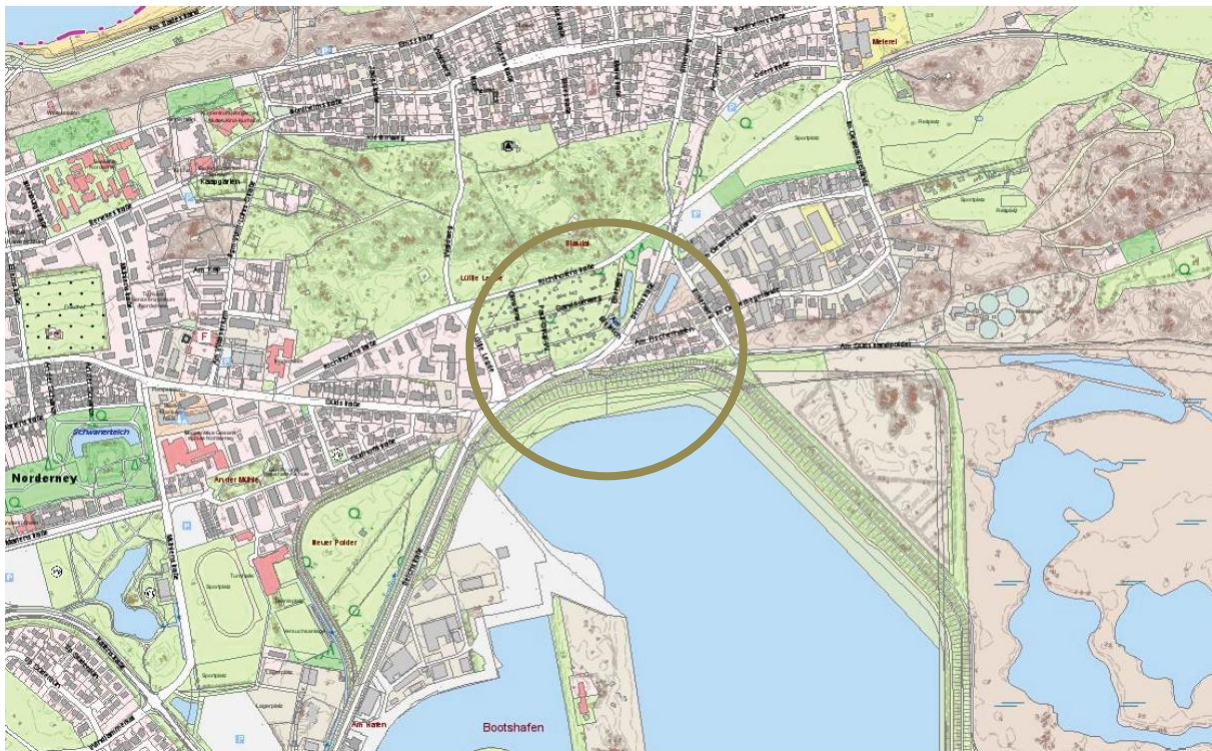


STADT NORDERNEY

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „AM FISCHERHAFEN / DEICHSTRASSE“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Niedersachsen Navigator

VORENTWURF

27.02.2019

stadtplanung & architektur

osterstraße 10
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass | 4 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Lage und Bestand..... | 5 |
| 1.3.1 | Ortsbild / Geschossigkeit: | 5 |
| 1.3.3 | Nutzungsstruktur: | 6 |
| 2 | Planungsvorgaben | 7 |
| 2.1 | Raumordnung..... | 7 |
| 2.2 | Wirksamer Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 2.3 | Andere Bebauungspläne | 9 |
| 3 | Städtebauliches Konzept..... | 11 |
| 3.1 | Art und der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 3.2 | Bauweise und Gestaltung | 11 |
| 4 | Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)..... | 12 |
| 5 | Städtebauliche Daten..... | 12 |
| 6 | Festsetzungen | 13 |
| | Nutzungsart / Bauweise..... | 13 |
| 6.1 | Textliche Festsetzungen | 13 |
| 6.1.1. | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 6.1.2 | Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäude... 13 | |
| 6.1.3. | Höhenentwicklung der Baukörper..... | 14 |
| 6.1.4. | Mindestgrößen von Baugrundstücken | 15 |
| 6.1.5. | Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien | 15 |
| 6.1.6 | Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück..... | 15 |
| 6.1.7. | Nicht überbaubare Flächen | 15 |
| 6.1.8. | Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Garten“ | 16 |
| 6.1.9. | Wintergärten..... | 16 |
| 6.1.10. | Windfänge | 17 |
| 6.2. | Örtliche Bauvorschriften..... | 17 |
| 6.2.1. | Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte | 17 |
| 6.2.2. | Außenwände, Vorbaurolläden | 18 |
| 6.2.3 | Außentreppen | 19 |
| 6.2.4 | Solarenergieanlagen | 19 |
| 6.2.5 | Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen | 19 |
| 6.2.6 | Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze..... | 20 |
| 6.2.7 | Werbeanlagen..... | 20 |
| 6.2.8 | Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge..... | 20 |
| 6.3 | Hinweise | 20 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.3.1 | Gestaltungssatzung..... | 20 |
| 6.3.2 | Erhaltungssatzung | 21 |
| 6.3.3 | Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) ... | 21 |
| 6.3.4 | Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 21 |
| 6.3.5 | Deichschutzzone / Hochwasserschutz | 21 |
| 6.3.6 | Altablagerungen | 21 |
| 6.3.7 | Bodenfunde..... | 21 |
| 6.3.8 | Anschluss- und Benutzungszwang..... | 21 |
| 6.3.9 | Leitungen / Erkundigungspflicht..... | 21 |
| 7 | Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 7.1 | Wasserversorgung..... | 22 |
| 7.2 | Abwasserbeseitigung..... | 22 |
| 7.3 | Gas- und Elt- Versorgung | 22 |
| 7.4 | Abfallbeseitigung | 22 |
| 7.5 | Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser) | 22 |
| 7.6 | Telekommunikation..... | 22 |
| 7.7 | Sonderabfälle | 22 |
| 7.8 | Brandschutz..... | 22 |
| 8 | Hinweise zum Verfahren nach BauGB | 22 |
| 8.1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2) | 22 |
| 8.2. | <i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i> | 22 |
| 8.3. | <i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i> | 23 |
| 8.4. | <i>In Kraft treten</i> | 23 |

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norderney plant die Überarbeitung einiger alter rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Stadtgebiet und den umliegenden Ortsteilen.

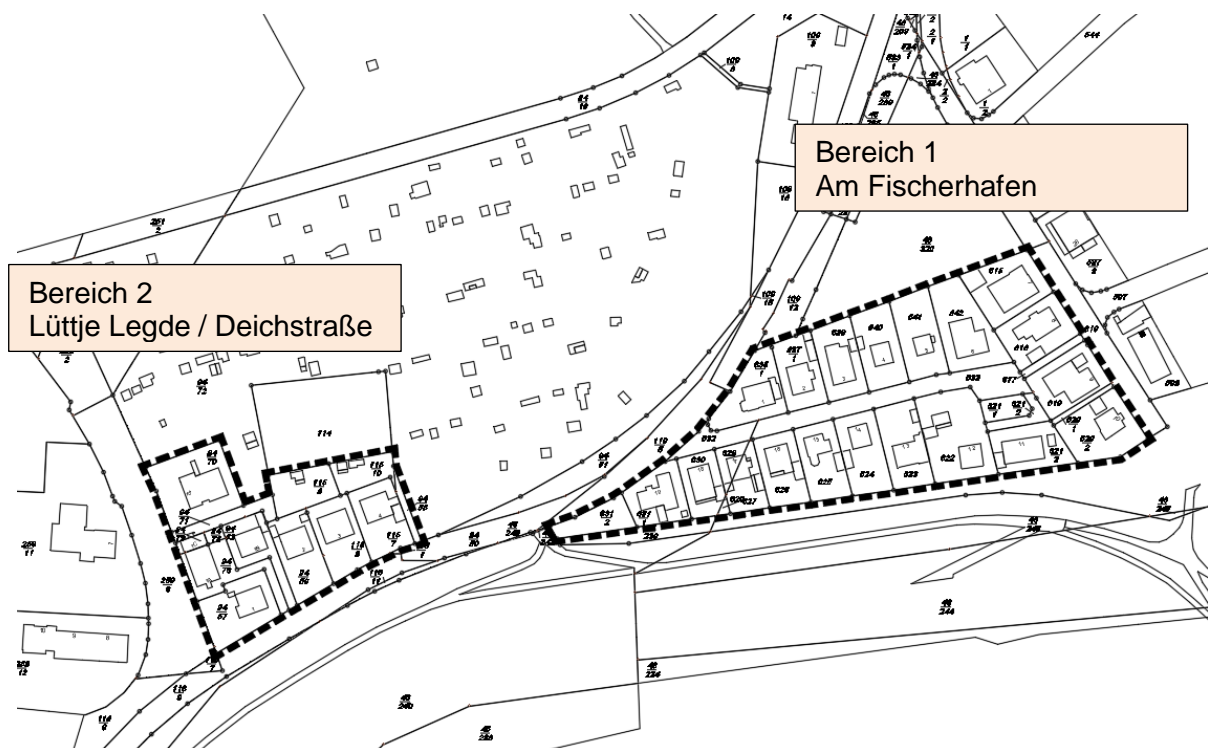
Insbesondere der Abriss älterer Wohngebäude und die Errichtung von unverträglich großen Wohngebäuden mit mehreren Einheiten - zulässig durch alte Bebauungspläne aus den 60er / 70er Jahren - führten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und der teilweisen Verdrängung der ortsüblichen Strukturen. Im Zuge der Anpassung der Bauleitplanung der Stadt Norderney an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ aus dem Jahre 1969 überarbeitet werden. Die Struktur innerhalb des Geltungsbereichs ist geprägt vom Nebeneinander der Wohn- und Beherbergungsnutzung. Eine ähnliche Nutzungsstruktur wie der Bereich Am Fischerhafen weisen die Wohnhäuser entlang der Deichstraße auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 soll daher entsprechend erweitert werden.

Demzufolge wird im Zuge der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Fischerhafen“ aufgehoben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem östlichen Bereich „Am Fischerhafen“ sowie dem westlichen Bereich „Lüttje Legde / Deichstraße“.

Der östliche Bereich (Bereich 1) befindet sich innerhalb der Flur 001 der Gemarkung Norderney mit einer Gesamtgröße von ca. 14.690 m², d.h. etwa 1,47 ha. Der westliche Bereich (Bereich 2) befindet sich innerhalb der Flur 018 der Gemarkung Norderney mit einer Gesamtgröße von ca. 5.938 m², d.h. etwa 0,59 ha.



Das Plangebiet wird östlich durch den Birkenweg mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 10 „Im Gewerbelände“ und westlich durch die Straße Lüttje Legde mit dem angrenzenden

Bebauungsplan Nr. 21 2. Änderung begrenzt. Nördlich an den Bereich 2 der Planung angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage südlich der Richthofenstraße, südlich angrenzend verläuft die Deichstraße. Diese bildet gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Bereiches 1. Südlich grenzt der Hauptdeich an das Plangebiet an.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem vorstehenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hafens im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet.

Als Vorbereitung auf die Überplanung des Siedlungsbereiches wurde zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen. Es wurde die Nutzung und Nutzungsdichte, das Maß der baulichen Nutzung mit Gebäudehöhe, Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Nutzungseinheiten sowie die gestalterische Prägung mit Außenwand (Art und Farbigkeit), Dach (Art, Farbigkeit, Aufbauten) und Außenanlage (Versiegelung, Gehölzbestand) aufgenommen und in Bestandsplänen zeichnerisch erfasst.

In den nachfolgenden Karten wird der gesamte Geltungsbereich in Anlehnung an die Bestandsaufnahme entsprechend der vorgefundenen Gebietscharakteristik betrachtet und beschrieben.

1.3.1 Ortsbild / Geschossigkeit:

Die nachfolgende Karte zeigt die Baukörper mit ihren Firstrichtungen, den Außenwänden (jeweils getrennt nach Material und Farbigkeit), den Dachfarben, den Grundstücksgrößen sowie den Firsthöhen. Zusätzlich sind die Anzahl und die Lage der Geschosse dokumentiert.

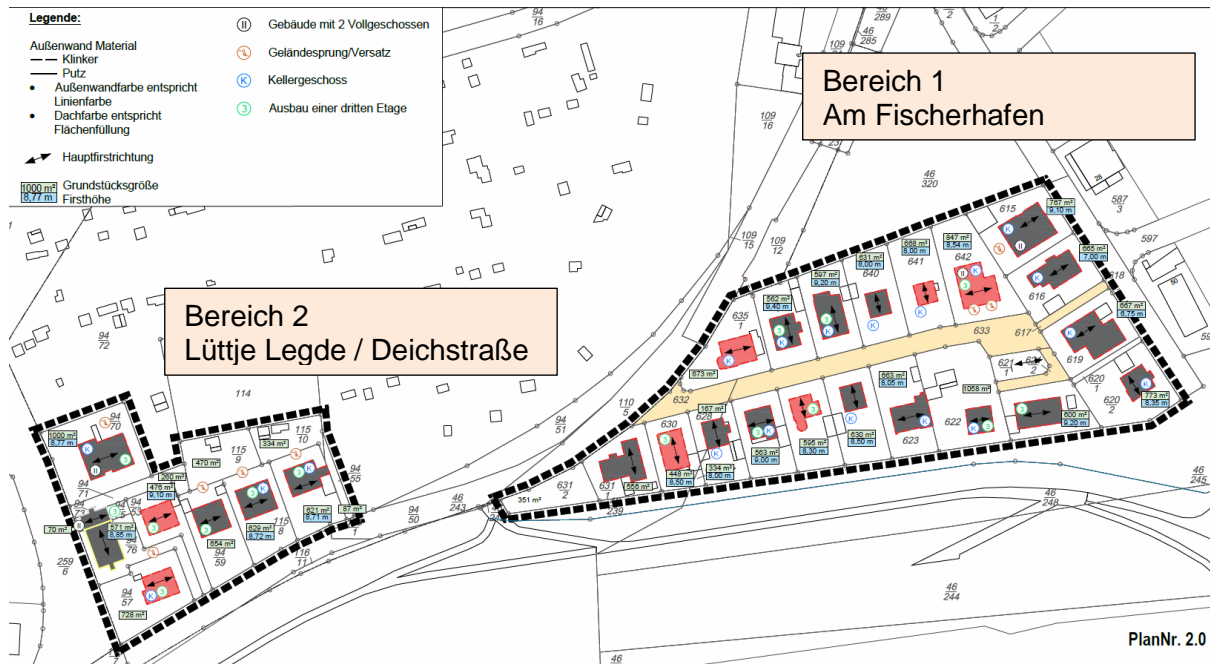
a) Gestaltung.

Im Bereich 1 sind überwiegend Gebäude mit zur Erschließungsstraße zugewandten Giebelflächen vorhanden (giebelständige Gebäude). Die Gebäude sind gesamt mit rotem Klinkermauerwerk verblendet. Es überwiegt eine Eindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln, knapp 1/4 der Gebäude verfügen über ein rotes Ziegeldach.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 550m² und 700m², wobei das kleinste Grundstück eine Größe von 334m² und das größte Grundstück eine Größe von 1.058m² aufweist. Die Durchschnittsgröße eines Grundstücks beträgt 647m².

Im Bereich 2 sind überwiegend Gebäude mit von der Erschließungsstraße abgewandten Giebelflächen vorhanden (traufständige Gebäude). Die Gebäude sind überwiegend mit rotem Klinkermauerwerk verblendet, lediglich ein Gebäude verfügt über ein Putzfassade. Es überwiegt eine Eindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln, gut 1/4 der Gebäude verfügen über ein rotes Ziegeldach.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 600m² und 650m², wobei das kleinste Grundstück eine Größe von 70m² (Gebäude- und Grundstücksteilung) und das größte Grundstück eine Größe von 728m² aufweist. Die Durchschnittsgröße eines Grundstücks beträgt hier 535m², wobei das Ergebnis durch die Grundstücksteilung leicht verfälscht ist. Ohne die Teilung betrüge die Durchschnittsgröße eines Grundstückes 625m².



b) Geschossigkeit:

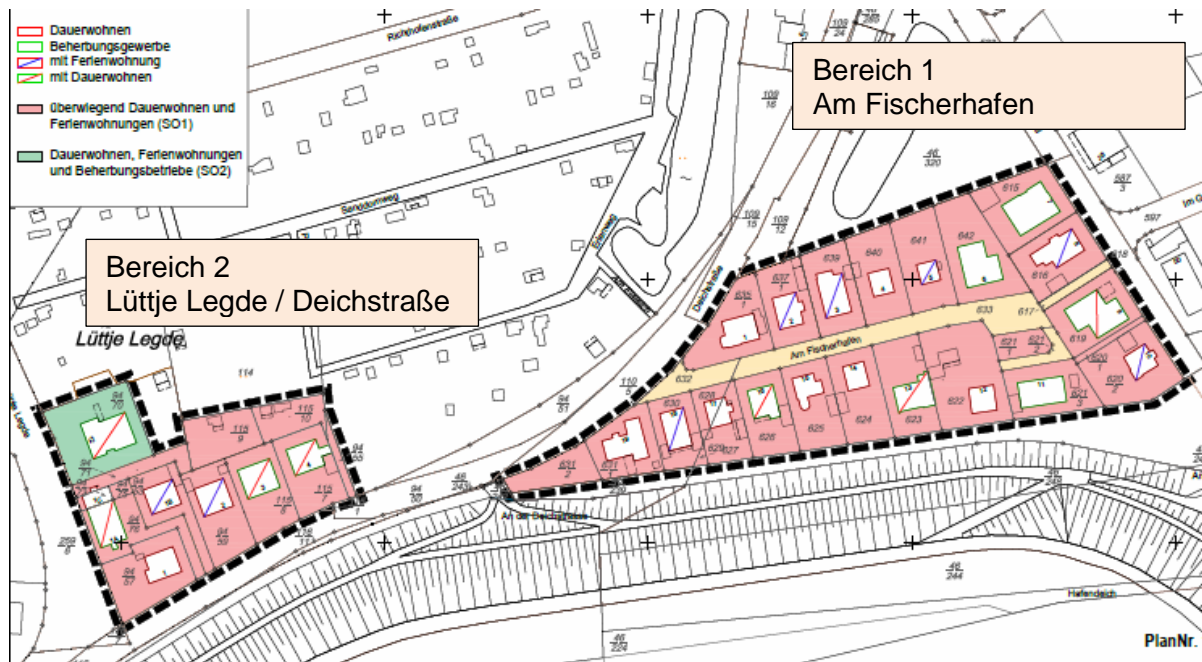
Im Bereich 1 sind zur Hälfte Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen – wobei das oberste Geschoss ein Dachgeschoss ist – und einem Kellergeschoss vorhanden. Ein weiteres Viertel an Gebäuden verfügt über 3 oberirdische Geschosse (oberstes Geschoss ein Dachgeschoss) und ein Kellergeschoss. Das letzte Viertel verfügt über 3 oberirdische Geschosse (oberstes Geschoss im Dachgeschoss). Bei einem Gebäude ist eine Abgrabung vorhanden, so dass das Kellergeschoss in Teilen als Wohngeschoss genutzt werden kann.

Im Bereich 2 sind zur Hälfte Gebäude mit 3 oberirdischen Geschossen (oberstes Geschoss ein Dachgeschoss) und einem Kellergeschoss sowie zur Hälfte Gebäude mit 3 oberirdischen Geschossen (oberstes Geschoss im Dachgeschoss) vorhanden. Bedingt durch eine großflächige Geländesenke kann bei fast allen Gebäuden das Kellergeschoss zu mindestens zwei Seiten der Gebäude als Wohngeschoss genutzt werden.

1.3.3 Nutzungsstruktur:

In der nachfolgenden Karte sind die Baukörper anhand der Bestandsanalyse mit ihren Nutzungen dargestellt. Es wurde nach der Art der Nutzung unterschieden. Es finden sich im Plangebiet Gebäude mit Dauerwohnen, Beherbergungsgewerbe, Dauerwohnen mit Ferienwohnung sowie Beherbergungsbetrieb mit Dauerwohnen, die entsprechend gekennzeichnet sind. Die jeweilig überwiegende Nutzung wurde flächenhaft dargestellt.

Es überwiegt in beiden Bereichen das Dauerwohnen mit eingegliederten Ferienwohnungen.



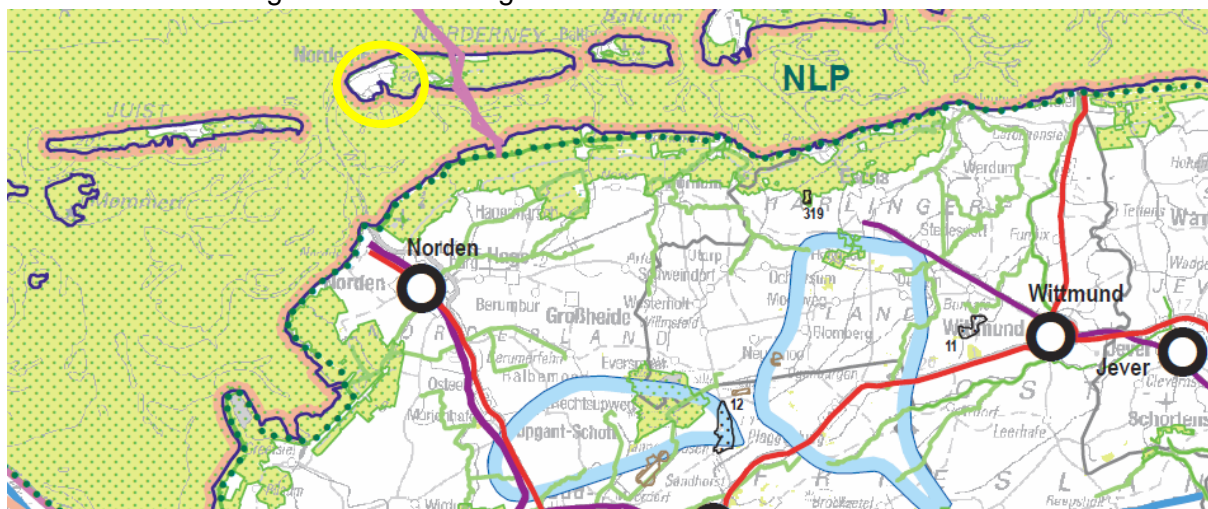
2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 30. September 2014 den ersten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Aurich beschlossen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der ersten beiden Beteiligungsverfahren befindet sich nunmehr ein zweiter überarbeiteter Entwurf [RROP 2018 (2)] in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren bis zum 02.11.2018.

Bis dahin ist das **Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP)** in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten.



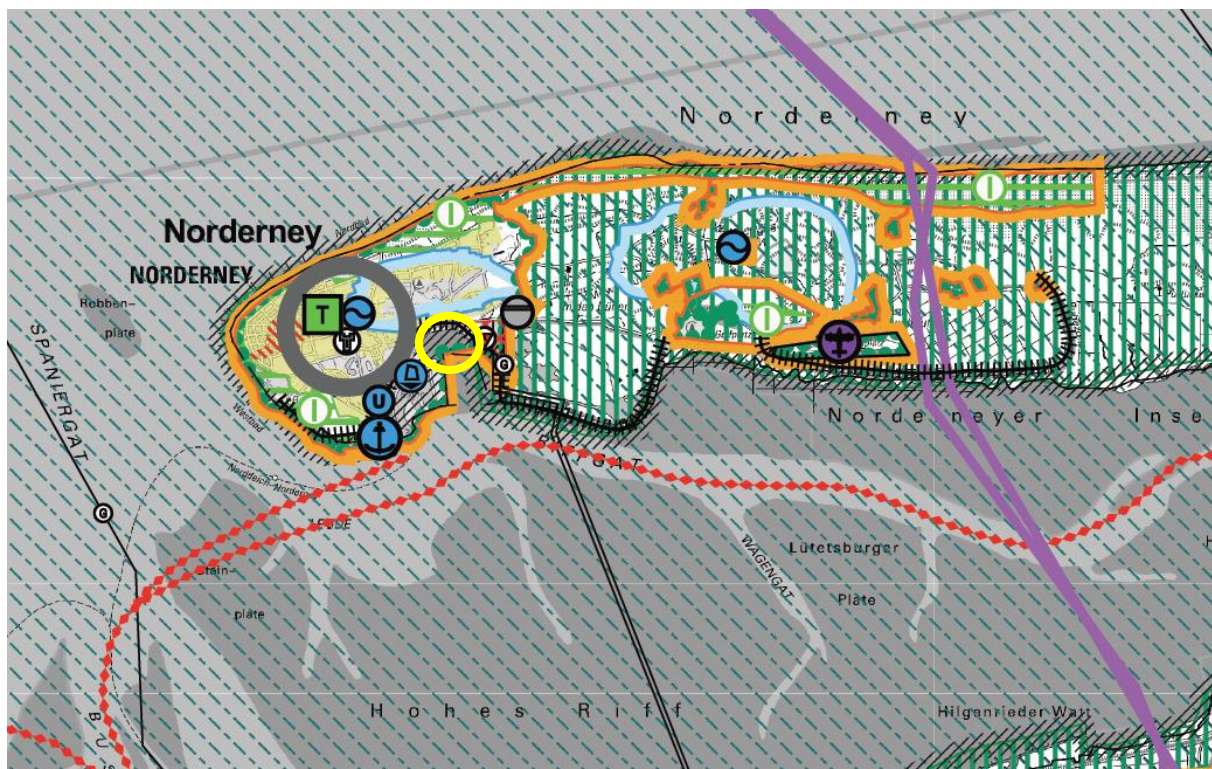
Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab


 Plangebiet

Für die Stadt Norderney sind im Planbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im LROP 2017 (zeichnerischer Teil) keine Darstellungen getroffen.
Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen daher den Aussagen des LROP 2017 nicht entgegen.

Die Darstellungen des **Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2018)** sind als in der Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zusätzlich zu beachten.

Die Stadt Norderney ist im Entwurf des RROP 2018 (zeichnerischer Teil) als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. In der Nähe zum Planbereich der vorliegenden Bauleitplanung beinhaltet das RROP die Darstellungen Sportboothafen, Hafen und Umschlagplatz für Handelsgüter.



 Ausschnitt aus dem Entwurf RROP 2018 - ohne Maßstab
Planungsgebiet "Am Fischerhafen / Deichstraße"

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist im Kap. 2.1. „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass „der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden (...) ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Beachtung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten (sind). Dabei haben sie Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird“.

Unter Kap. 2.1 Ziffer 06 sei bei der Siedlungsstruktur und -entwicklung in den „Zentralen Orten eine höhere Siedlungsdichte“ zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnfläche spürbar zu reduzieren. Des Weiteren habe „im Hinblick auf den Bodenverbrauch (...) die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich“.

In der beschreibenden Darstellung zum Entwurf des RROP 2018 ist unter Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffer 04 dargestellt, dass alle Gemeinden der

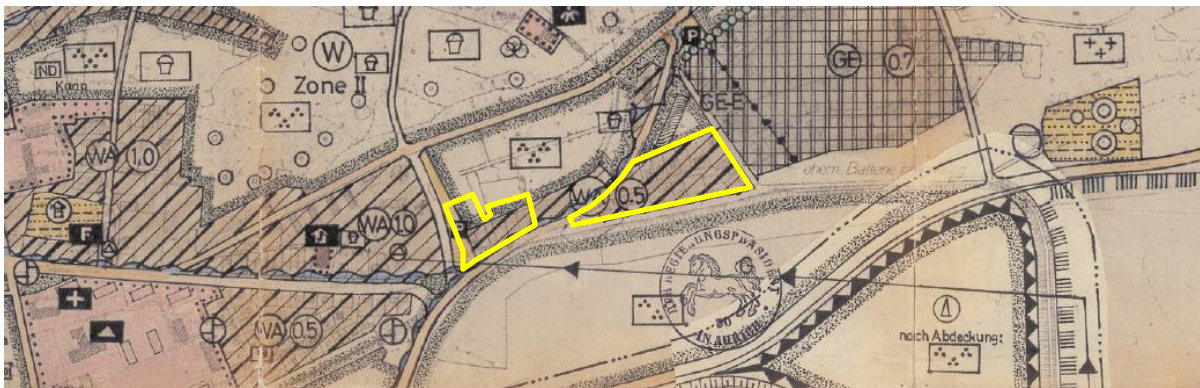
Eigenentwicklung unterliegen. Die Insel Norderney ist im Planbereich als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ beschrieben. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb der Kennzeichnung Nationalpark / Biosphärenreservat und innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Östlich der Straße Lüttje Legde ist eine Parkplatzfläche dargestellt. Der nordwestlichste Teilbereich des Bereiches 2 ist als Parkplatzfläche und Parkanlage dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).



Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Norderney mit Berichtigungsbereich (in gelb)

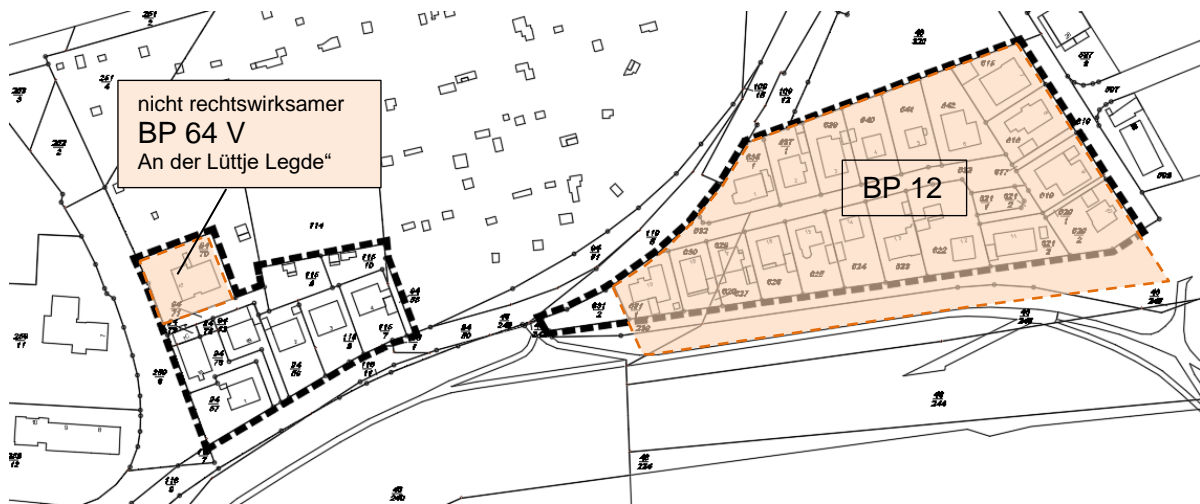
In der vorliegenden Planung (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12) soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt werden.

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird daher im Sinne der Darstellungen der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Sonderbaufläche (S) angepasst.

2.3 Andere Bebauungspläne

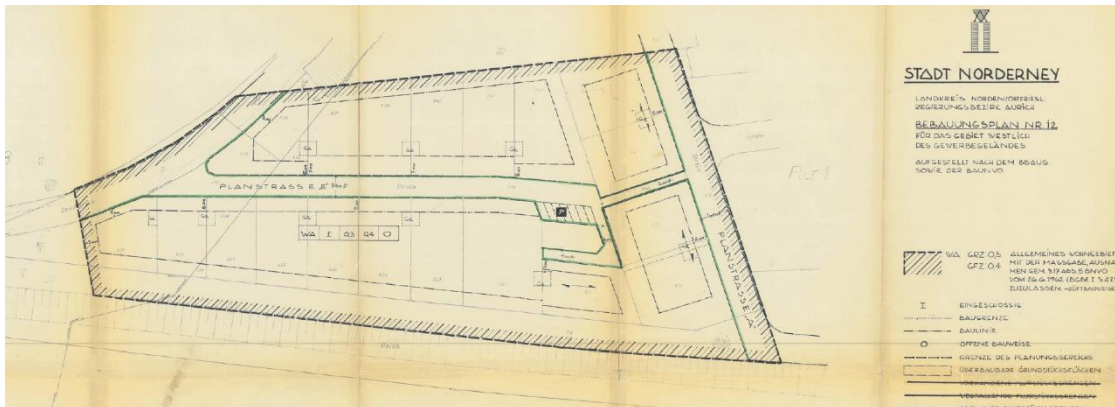
Der Bebauungsplan Nr. 12 ist seit dem Jahre 1969 rechtsverbindlich. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche überdeckt er den Bereich 1 der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans vollständig, während der – noch nicht rechtskräftige - Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 VE „An der Lüttje Legde“ lediglich eine Teilfläche des Bereiches 2 überdeckt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 sehen beidseitig der Straße Am Fischerhafen (seinerzeit Planstraße) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.



Übersicht bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich der Neuaufstellung

Weiterhin ist eine I-geschossige Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Daneben sind Flächen für Stellplätze oder Garagen, Parkflächen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im östlichen Plangebiet Firstrichtungen vorgeschrieben. Die Baugrenzen erlauben eine Bebauung im Abstand von 5,0m bis 7,0m zur Straßenverkehrsfläche bis tief in die rückwärtigen Grundstücksflächen (3,0m bis 5,0m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze) hinein. Die südliche Plangebietsgrenze wird nicht durch die Grundstücksgrenzen markiert, sondern durch den Deichkamm.



Ausschnitt rechtskräftiger BP 12



Der nebenstehende Ausschnitt aus dem nicht rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „An der Lüttje Legde“ aus dem Jahre 2010 (Stand der Planung) weist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurwohnzone“ in II-geschossiger offener Bauweise und einer GRZ von 0,35, GFZ von 0,5 und eingeschränkten Trauf- und Firsthöhen aus.

Ausschnitt Vorhabenbez. BP 64, nicht rechtskräftig

Die Wohnbebauung entlang der Deichstraße ist bislang nicht von Bauleitplänen erfasst.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Fischerhafen“ außer Kraft.

3 Städtebauliches Konzept

Die Überarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney sieht die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 unter Einbeziehung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 (Planstand) vor.

Der Bebauungsplan, bestehend aus den Bereichen 1 (östlich) und 2 (westlich) werden zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ zusammengefasst.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ wird die von der Neuaufstellung überlagerte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahre 1969 unwirksam.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle Rechtsprechung, die Förderung des sanften Tourismus, die Sicherung der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur sowie der Erhalt gesunder Wohnverhältnisse bei gleichzeitiger Ermöglichung von behutsamer Nachverdichtung des städtischen Wohn- und Lebensraumes.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen insgesamt bauliche Ausnutzungen zu, die sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise und Baugrenzen aus städtebaulicher Sicht nicht in die gewünschten Strukturen einfügen. Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen soll unterbunden werden. Es soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit der differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden. Die Baukörper sollen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Weiterhin sollen Bauvorschriften entwickelt werden, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Dachterrassen, Außentritten etc. treffen. Die Intensivierung der Nutzung von Kellergeschossen soll durch das Verbot von Abgrabungen verhindert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen soll die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden.

3.1 Art und der baulichen Nutzung

Das kommunale Ziel der Sicherung von Wohngebäuden mit großem Anteil an vermieteten Einheiten für die touristische Gästebeherbergung formt eine Nutzungsmischung von Eigentum, privatem Mietwohnen und Gästeunterbringung (Ferienwohnen).

Entsprechend der Nutzung sowie des Planzieles soll der Bereich 1 (östlich) sowie der überwiegende Teil des Bereiches 2 (westlich) demzufolge als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden. Ein Teil des Bereiches 2 (westlich) wird seiner Nutzung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gästebeherbergung“ festgesetzt.

3.2 Bauweise und Gestaltung

Die Siedlungs- bzw. Gebäudestruktur setzt sich innerhalb des Plangebietes zusammen aus Gebäuden mit rot verklinkerten Fassaden, überwiegend in 1-2-geschossiger Bebauung, einer überwiegend offenen Bauweise und geneigten Dachflächen in roter und anthrazitfarbener Dacheindeckung mit mehr als 40° Dachneigung. Die Ausnahme bilden verputzte Außenwandflächen sowie flach geneigte Dachflächen. Das Plangebiet weist eine offene Bauweise auf.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zum Erhalt der gebietstypischen Elemente werden textliche Festsetzungen gefasst und Örtliche Bauvorschriften vorgegeben. Diese sehen im Wesentlichen eine Höhenbeschränkung von Gebäuden und Traufhöhen, eine Mindestgrundstücksgröße, die Einschränkung der Wohnungsanzahl sowie eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden vor.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Es wird lediglich eine Sicherung der Siedlungsstruktur ermöglicht. Natur- und Landschaftselemente sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

5 Städtebauliche Daten

Die nachfolgenden Flächenwerte sind aus dem CAD-System entnommen. Es handelt sich daher um angenäherte Daten.

Der Geltungsbereich der beiden Plangebietsbereiche hat eine Gesamtgröße von etwa 20.628m², d.h. etwa 2,06 ha.

| | |
|-----------|-----------|
| Bereich 1 | 14.689,59 |
| Bereich 2 | 5.938,33 |

| | |
|----------------------|-----------|
| Gesamtfläche: | 20.627,92 |
|----------------------|-----------|

| | |
|-----------------|----------|
| Strassen | 1.335,26 |
| Parkplätze | 121,16 |
| Fusswege | 107,63 |
| Grünfläche öff. | 195,00 |

| | |
|----------------------------|----------|
| Öffentliche Fläche: | 1.759,05 |
|----------------------------|----------|

| | | |
|-----------|------|----------|
| Bereich 2 | SO 1 | 5.397,00 |
| Bereich 2 | SO 1 | 7.533,54 |
| Bereich 1 | SO 1 | 4.938,49 |
| Bereich 1 | SO 2 | 999,84 |

| | |
|--|-----------|
| Baufläche (inkl. priv. Grünflächen) | 18.868,87 |
|--|-----------|

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Kleinvermietung.

(1) Zulässig sind im SO1:

- a) Wohngebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung)
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen sowie
- c) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind im SO1:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

6.1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet „Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

(1) Zulässig sind im SO2:

- a) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
- c) Zwei Betriebswohnungen je Gebäude.

Begründung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dient dem Erhalt und der Neuordnung der Siedlungsstruktur unter Einbeziehung des Wirtschaftsfaktors Gästebeherbergung. Zudem soll eine gemäßigte Weiterentwicklung auf Grundlage der zur Zeit der Neuaufstellung vorhandenen Nutzung zugelassen werden.

6.1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäude

SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je

Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 4 Wohneinheiten begrenzt.

- (2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

SO 2 „Gästebeherbergung

- (1) Die Anzahl der Wohnungen (Ferienwohnung und/oder Betriebswohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 8 Wohneinheiten begrenzt.
- (2) Es sind höchstens zwei Betriebswohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese dienen ausschließlich dem Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

Begründung:

Einerseits soll im Plangebiet des SO 1 eine Nachverdichtung zugelassen werden, andererseits jedoch das Siedlungsbild gewahrt bleiben, welches eine „städtische Kleinteiligkeit“ beinhaltet. Mit der Zulässigkeit der max. Wohneinheiten je Gebäude wird der Umbau / Umnutzung der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht und zudem die benötigte Wohnruhe gewährleistet. Die gewünschte gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, wird somit unterstützt.

Das Plangebiet des SO 2 ist durch den Vollzug eines Grundstückstausches zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Niedersachsen entstanden, wobei eine 2.091 m² große Fläche (Flurstück 114, Flur 18) im Bereich des Kleingartengeländes „Gaswerkgelände“ mit der im Plangebiet gelegenen Fläche (mit einer Größe von knapp 1.000 m²) getauscht wurde. Die große Grundstücksfläche war allseits von Privat- bzw. Landesgrundstücken umschlossen, so dass keine Erschließungsmöglichkeit für das Grundstück bestanden hat. Das Grundstück lag daher seit ca. 25 Jahren brach. Mit dem Tausch wurde die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit Apartments zu Beherbergungszwecken erwirkt. Hierfür wurde bereits ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. VE 64) aufgestellt, welcher jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Innerhalb des westlichen Plangebietes (Bereich 2) wird somit entsprechend der Vereinbarungen des erfolgten Grundstückstausches das SO 2 mit der Zulässigkeit von insgesamt 8 Wohneinheiten festgesetzt.

6.1.3. Höhenentwicklung der Baukörper

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
 - Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
 - Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraßenmitte (der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen), jeweils gemessen in der Fassadenmitte.
 - Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhe des gesamten Baukörpers eingehalten wird.
- (2) 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.
- (3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

6.1.4. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser auf eine Größe von **600 m²** festgesetzt.
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß der Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Begründung:

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient dem Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur für die eine offene, gelockerte Bauweise prägend ist. Die Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen Daten der Bestandserfassung. Weiterhin soll die Grundstücksteilung zum Zwecke der Errichtung weiterer Nutzungseinheiten unterbunden werden.

6.1.5. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien dient der Minimierung der Bodenversiegelung sowie der städtebaulichen Ordnung. Zudem soll der Ausbau von Kellergeschossen über die Baugrenzen hinaus unterbunden werden.

6.1.6 Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück

- (1) Im SO1-Gebiet sind maximal zwei Einstellplätze je Baugrundstück zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.1.7 und Nr. 6.1.8 bleiben davon unberührt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Vermeidung unnötiger Versiegelung. Zudem soll das Ortsbild nicht durch PKW-Einstellplätze gestört werden.

6.1.7. Nicht überbaubare Flächen

- (1) Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der mit der Signatur „private Grünflächen“ (Zweckbestimmung Garten) festgesetzten Flächen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21m² - und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21m² zulässig.
- (2) Im SO1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- (3) Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind im SO2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Einstellplätze

im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche unter der Voraussetzung der größtmäßigen Unterordnung. Das festgesetzte Maß erfüllt diese Voraussetzung.

Die unter Ziffer 2) genannten „Vorgartenbereiche“ sollen über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes sein, welcher eines der wichtigsten Merkmale des Ortsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Im SO 2 sind bereits städtische Parkplatzflächen entlang der Straße Lüttje Legde vorhanden, welche der Parkraumbewirtschaftung zugehörig sind, wodurch der o.a. Gestaltungsraum „Vorgarten“ bereits gestört ist. Daher ist entsprechend des Absatzes (3) eine von den Absätzen (1) und (2) abweichende Festsetzung getroffen.

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen dienen somit der Bestandserhaltung.

6.1.8. Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Garten“

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Begründung:

Nebenanlagen können gem. §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in Baugebieten ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Im gesamten Plangebiet sollen Nebenanlagen, die sich größtmäßig unterordnen, auch außerhalb der bebaubaren Bereiche zugelassen werden, um Möglichkeiten der Unterbringung von Abfalltonnen, Fahrrädern, Gartengeräten o.ä. zu gewährleisten. Mit den Festsetzungen der Ziffern 2) und 3) soll die Freihaltung der Gartenbereiche sichergestellt werden.

6.1.9. Wintergärten

- (1) Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ auf den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 6 m zulässig, wobei das Maß von 3 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.
- (2) Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Fensterflächen bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der

festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Ermöglichung von Anbauten (auch nachträgliche) als Wintergärten und Windfänge auf den eingeschränkten überbaubaren Flächen. Zugleich dient die Festsetzung zulässiger Maße der Unterordnung derlei Anbauten an das Hauptgebäude.

6.1.10. Windfänge

- (1) Über die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ für Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien darstellt.
- (2) Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den dahinter liegenden Räumen abgeschlossen sind.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Ermöglichung von Anbauten (auch nachträgliche) als Wintergärten und Windfänge auf den eingeschränkten überbaubaren Flächen. Zugleich dient die Festsetzung zulässiger Maße der Unterordnung derlei Anbauten an das Hauptgebäude.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
 - nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
 - nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20% der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- (3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

- (5) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 19.03.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

Begründung:

Ziffer 1) Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach ist die verbreitetste Dachform im Plangebiet sowie in der gesamten Region.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde und orientiert sich am Bestand. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen üblich und im Plangebiet zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

Ziffer 2) und 3) Es sollen entsprechend der näheren Umgebung Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung in Anthrazittönen aus nicht glasierten Dachziegeln zugelassen werden. Die typische Erscheinungsform für die regionale Dachlandschaft sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine. Andere Materialien sind bei entsprechender Sonneneinstrahlung nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar, so dass der Farbton der Dachflächen nicht mehr erkennbar ist. Aus diesem Grund werden glasierte / glänzende sowie edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, da diese für das Gesamterscheinungsbild des Stadtbildes von geringerer Bedeutung sind.

Ziffer 4) Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes und orientiert sich am Bestand.

Ziffer 5) Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.2.2. Außenwände, Vorbaurollläden

- (1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit nicht glänzenden (matten) rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.
- (2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- (3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

Begründung:

- Ziffer 1) Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, geschlammter Kalksandstein oder farbiger Putzflächen verhindern.
- Ziffer 2) Bis zu einer gewissen Größe ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen noch den verblendeten Gebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.
- Ziffer 3) Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes und soll längerfristig verdunkelte Fassadenflächen („Rölladensiedlung“) vermeiden.

6.2.3 Außentreppen

Außentreppen sind nur auf den von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.4 Solarenergieanlagen

- (1) 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 der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
- (2) 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.)

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

- (1) 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.
- (2) 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

- (1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- (2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) 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.)
- (4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Grundstücksversiegelung sowie der ortsüblichen Gestaltung des Straßenraumes.

6.2.7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² je Grundstück zulässig.
- (3) Leuchtwerbungen sind unzulässig.

Begründung:

Das Ortsbild der Stadt Norderney wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich der touristischen Nutzung der Stadtmitte zu den Wohngebieten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht.

6.2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Vermeidung der Nutzung von Kellergeschossen als Wohnraum und der damit einhergehenden Erhaltung / Schaffung gesunder Wohnumfelder. Die Beschränkung der Kellerniedergänge dient der Erhaltung des Ortsbildes.

6.3 Hinweise

6.3.1 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.

6.3.2 Erhaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 8 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

6.3.3 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

6.3.4 Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

6.3.5 Deichschutzzone / Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb der Deichschutzzone. Anlagen jeder Art dürfen gem. §16 NDG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

6.3.6 Altablagerungen

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.

6.3.7 Bodenfunde

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, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

6.3.8 Anschluss- und Benutzungszwang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

6.3.9 Leitungen / Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney GmbH.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Eit- Versorgung

Die Gas- und Eit-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der Stadtwerke Norderney GmbH.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden und kann durch entsprechende Anbieter erfolgen.

7.7 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits sichergestellt.

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Tageszeitungen und vom bis zum durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney ortsüblich bekannt

gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

8.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norderney hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

8.4. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norderney ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. „.....“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney, den

.....
Bürgermeister