Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norderney diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018

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.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den .....
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

.....
(Unterschrift)
Siegel

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" wurde ausgearbeitet von:

stadtplanung & architektur
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney vom ..... bis ..... bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. §3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Tageszeitungen am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney vom ..... bis ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensschlussvermerk
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" tritt der genannte Bebauungsplan Nr. 4 "Am Fischerhafen" außer Kraft.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" - gem. § 11 BauNVO

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 (Dauerwohnen),
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.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gästebeherbergung" - gemäß § 11 BauNVO

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.

1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden - (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

1.2.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" – gem.11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u.6 BauGB
(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.

1.2.2. SO 2 „Gästebeherbergung" - (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)
(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.

1.3. Höhenentwicklung der Bauköper – gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(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 Bauköpers 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, Verteifungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

1.4. Mindestgrößen von Baugrundstücken – gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

(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.

1.5. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

1.6. Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück – gem. § 12 (6) BauNVO

(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. 1.8 und Nr. 1.9 bleiben davon unberührt.

1.7. Nicht überbaubare Flächen – gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(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.

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" – gem. § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB

(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 überschritten.
(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.

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.

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" durch die Grundfläche der genannten 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.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

Hinweis: Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 19.03.1993 (Gestaltungssatzung) ist zusätzlich anzuwenden.

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 Materialen 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 Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister 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 ½ der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

2.2. Außenwände, Vorbauvrolläden

(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 Farbregister 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 Forstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbauvrolläden nicht zulässig.

2.3. Außentreppen

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

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.)

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 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.

2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bauflüchten, 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 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.8. Werbeanlagen

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

2.9. 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 Einmittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

3. Hinweise

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

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

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.

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.

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.

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.

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 diesen 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.

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 Abwasserversorgung.

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 Versorgungsleitun-gen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

urbano
stadtplanung & architektur

STADT NORDERNEY

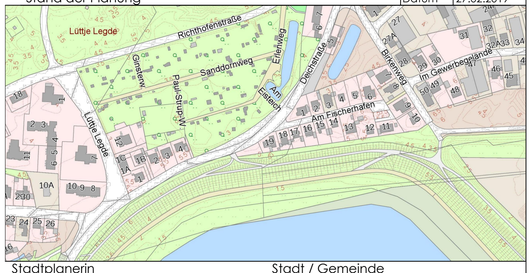
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"AM FISCHERHAFEN / DEICHSTRASSE"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. §84 NBauO

ENTWURF | **M 1:1000**

Planung

gez.:	hugen	gepr.:	petersen	Datum	14.05.2018
Stand der Planung				Datum	27.02.2019



Stadtplanerin
kerstin petersen
osterstrasse 10 - 26506 norden
fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

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

Stadt / Gemeinde
Stadt Norderney
Am Kurplatz 3
26548 Norderney