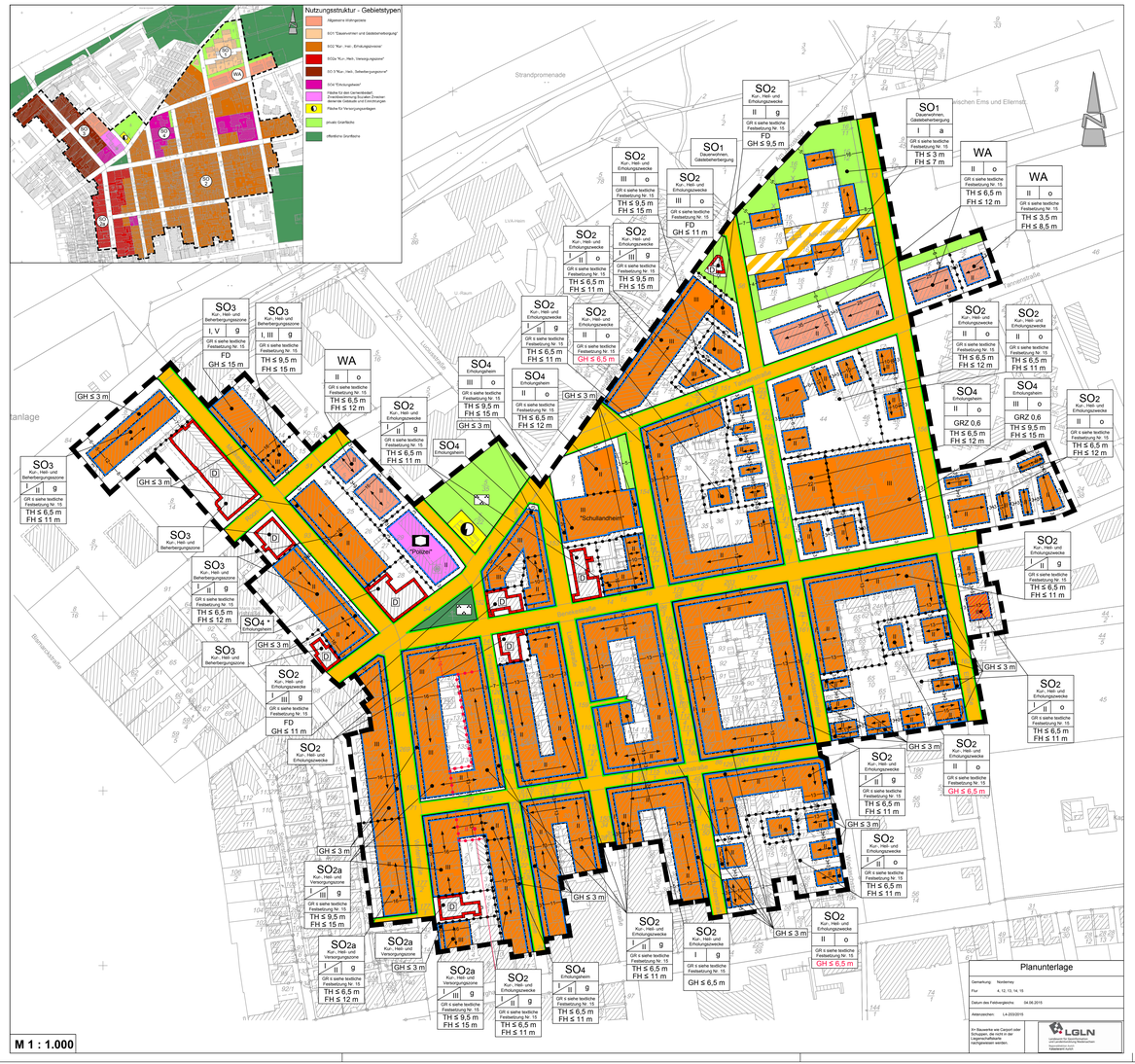
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" - Neuaufstellung -

Entwurf 07.01.2019



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe.

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.

6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig. Dabei muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

7. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszone" (SO 2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m²,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Erholungszone " (SO 2) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,

nicht störenden Handwerksbetriebe.

- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

11. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Versorgungszone " (SO 2a) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Beherbergungszone" (SO 3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

13. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim" (SO 4) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

14. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

15. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 2a und SO 3 sowie auf den Grundstücken Friisstraße 9, Lucioustraße 32 & Tannenstraße 1 (SO 4) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

16. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

17. Über die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus, ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO1) auf den 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 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.

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 entsprechenden Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Für Wintergärten auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten wird eine Sockelhöhe von maximal 30 cm festgelegt. Das Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude). Notwendige geschlossene Wandanteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO1) durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

18. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

19. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Verteufungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

20. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obere Bezugspunkt:
- a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firskante
- c) Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks

21. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchstechen, sollen sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

22. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

23. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

24. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

25. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt

- 21 m² für eingeschossige Gebäude,
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
- 42 m² für drei- und viergeschossige Gebäude

nicht überschreiten.
Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

26. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

27. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) gilt für Garagen und oberdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 20 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

28. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, Knochen- oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. Sofern es im Rahmen der Baut ätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Die Siedlung "Am Januskopf" sowie der nördliche Bereich der Molkestraße grenzen unmittelbar an die gewidmete Schutzzone an. Bei temporärer Nutzung der gewidmeten Schutzzone, z.B. für Baustelleneinrichtungen ist gemäß § 14 i.V.m § 2/3a NSG eine Dezchnzstelle Ausnahmegenehmigung erforderlich.

7. Für die Sondergebiet SO 1 - SO 4 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeithöhe	Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Gebiete Immissionsorten	
	SO 1 / SO 2 / SO 4 (ggf. WA)	SO 2a / SO 3 / SO 4* (ggf. MI)
tagsüber 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	55 dB (A)	60 dB (A)
nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	40 dB (A)	45 dB (A)

8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

9. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4, 6 und 9 der Stadt Norderney.

10. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Änderungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

12. 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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abrais- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

13. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und ökologische nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

14. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 überein.

Dachgestaltung
1. Es sind nur Satteldächer mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD" gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Außenwände
3. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf der reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuerschutzbestimmungen.

Vorgärten
4. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind ungepflastert anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
5. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

.....
(Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planuntarlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2015). 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 (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB sowie ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Satzung gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO 1 — Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung: Dauerwohnen, Gästebeherbergung
- SO 2 — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszwecke
- SO 2a — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone
- SO 3 — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Beherbergungszone
- SO 4 — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Erholungsheim

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- GR — maximal zulässige Grundfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- TH ≤ 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20
- FH ≤ 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20
- GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20

PLANZEICHENERKLÄRUNG FORTSETZUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage, Hausgarten

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
- Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" - Neuaufstellung -

Übersichtsplan unmaßstäblich

Änderungen & Ergänzungen gegenüber dem Entwurf vom 27.09.2018 sind in rot kenntlich gemacht!

Entwurf 07. Januar 2019

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