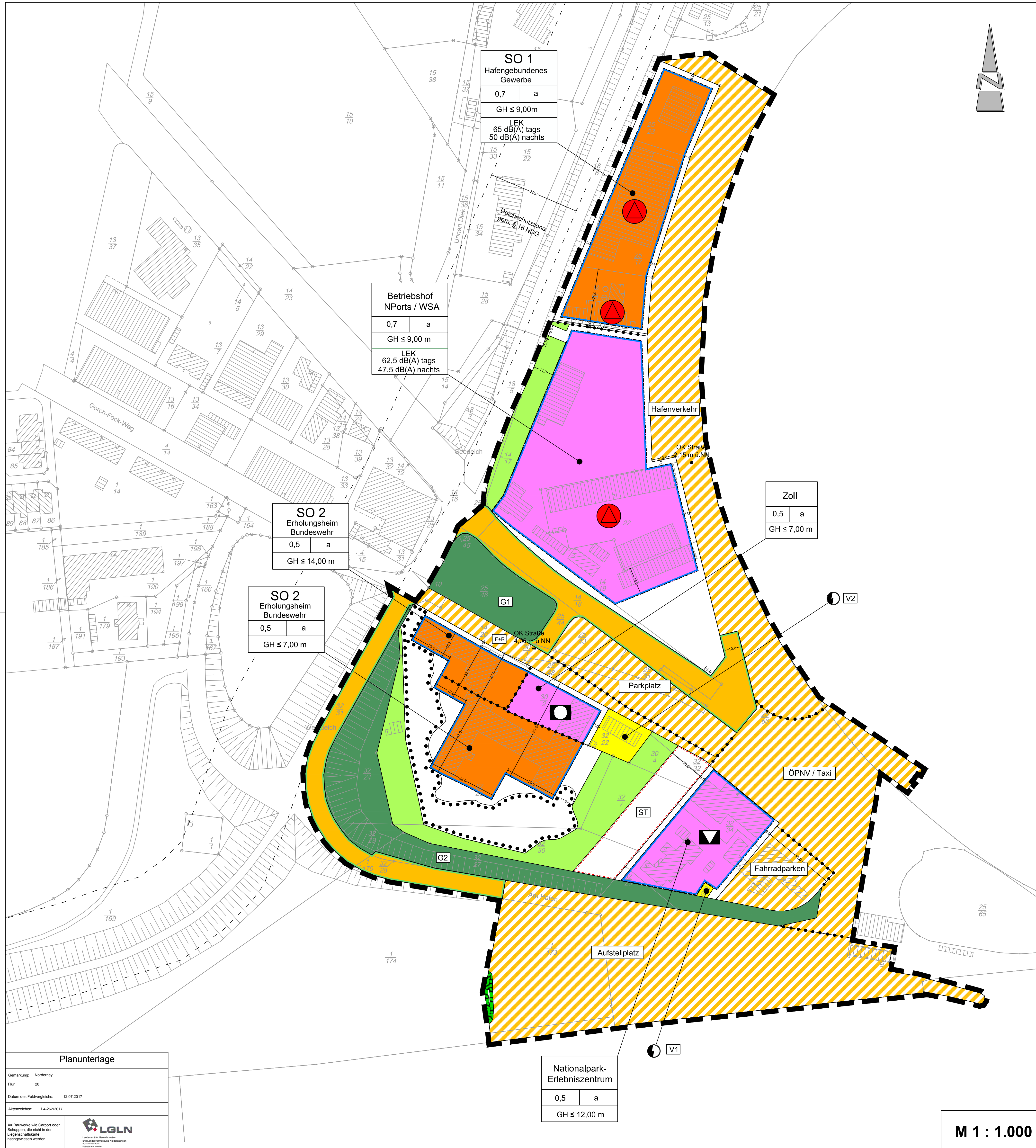


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich"



Planunterlagen	
Genauigkeit	Norderney
Flur	20
Datum des Festlegens	12.07.2017
Altverfahren	L4 08/2017

Nationalpark-Erlebniszentrum	
0,5	a
GH ≤ 12,00 m	

M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ (SO 1) gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Unterkünfte zur Fremdenüberbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Bundeswehr Sozialwesens,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ (SO 1) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „NPorts / WSA“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Lagerplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innenhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Nationalpark-Erlebniszentrum“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ (SO 2) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zoll“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO:
 - Obere Gebäudekante
 - Untere Bezugspunkt:
 - SO 2 „Erholungsheim Bundeswehr“, Fläche für den Gemeinbedarf „Zoll“ & „Nationalpark-Erlebniszentrum“ : 4,06 m ü. NN
 - SO 1 „Hafengebundenes Gewerbe“ & Fläche für den Gemeinbedarf „Betriebshof NPorts / WSA“: 2,15 m ü. NN
 - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
 - Innenhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (V2) mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig.
 - Innenhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ sind in der Zeit vom 16.04. bis zum 30.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutzeiten) temporäre, mobile Verkaufsstände bis zu einer Größe von jeweils maximal 15 m² zulässig.
 - Innenhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellplatz“ sind Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig.
 - Innenhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradparken“ sind überdachte Fahrradstellanlagen zulässig.
 - Innenhalb der öffentlichen Grundfläche (G1) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² ausnahmsweise zulässig.
 - Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernung) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Bauleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
 - Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfall- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.
 - Innenhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „OPNV / Taxi“ und „Parkplatz“ sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von 600 m² heimische, insektivorene Pflanzenarten anzupflanzen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma. Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist ebenfalls die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, seeseitig des nach § 26 gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.
- Angrenzend an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" verläuft eine 50 (0) m Deichschutzone gem. § 16 NDG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landsideigen Grenze des Deiches, keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen gem. § 16 (1) NDG. Bauliche Veränderungen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahme-genehmigung gem. § 16 (3) NDG.
- Innenhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Altstandorte Nr. 452.020.5.000.0008, Nr. 452.020.5.000.0011 sowie 452.020.5.000.0013, die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 47A übernommen werden.
- Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind können beim Baumt der Stadt Norderney eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

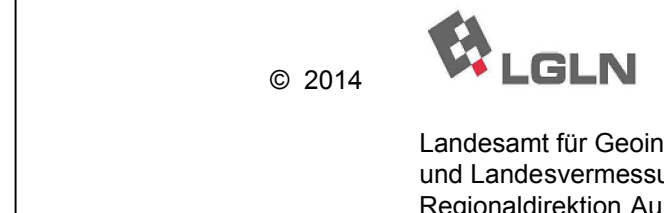
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Norderney,
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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

Norden, den
 Katasteramt Norden
 (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner.
 Rastede,
 (Unterschrift)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" hat mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney,
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 GH 14,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinie & Baugrenze**
 a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
 Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Betriebshof NPorts / WSA
 Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung, hier: Zoll
 Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Nationalpark-Erlebniszentrum
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

- Flächen für die Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität
- V1 Nummerierung der Versorgungsflächen

7. Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- G1 Zweckbestimmung Grünanlage
- G2 Zweckbestimmung Deichanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Sonstige Grasflur der Graudünen, sowie Trockenrasen basenreicher Graudünen)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Obere Erreichungshöhe 2,15 m über NN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Übernahme Altstandorte (siehe Hinweis Nr. 6)
- Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 47A

"Vorderer Hafenbereich"

Übersichtsplan unmaßstäblich

