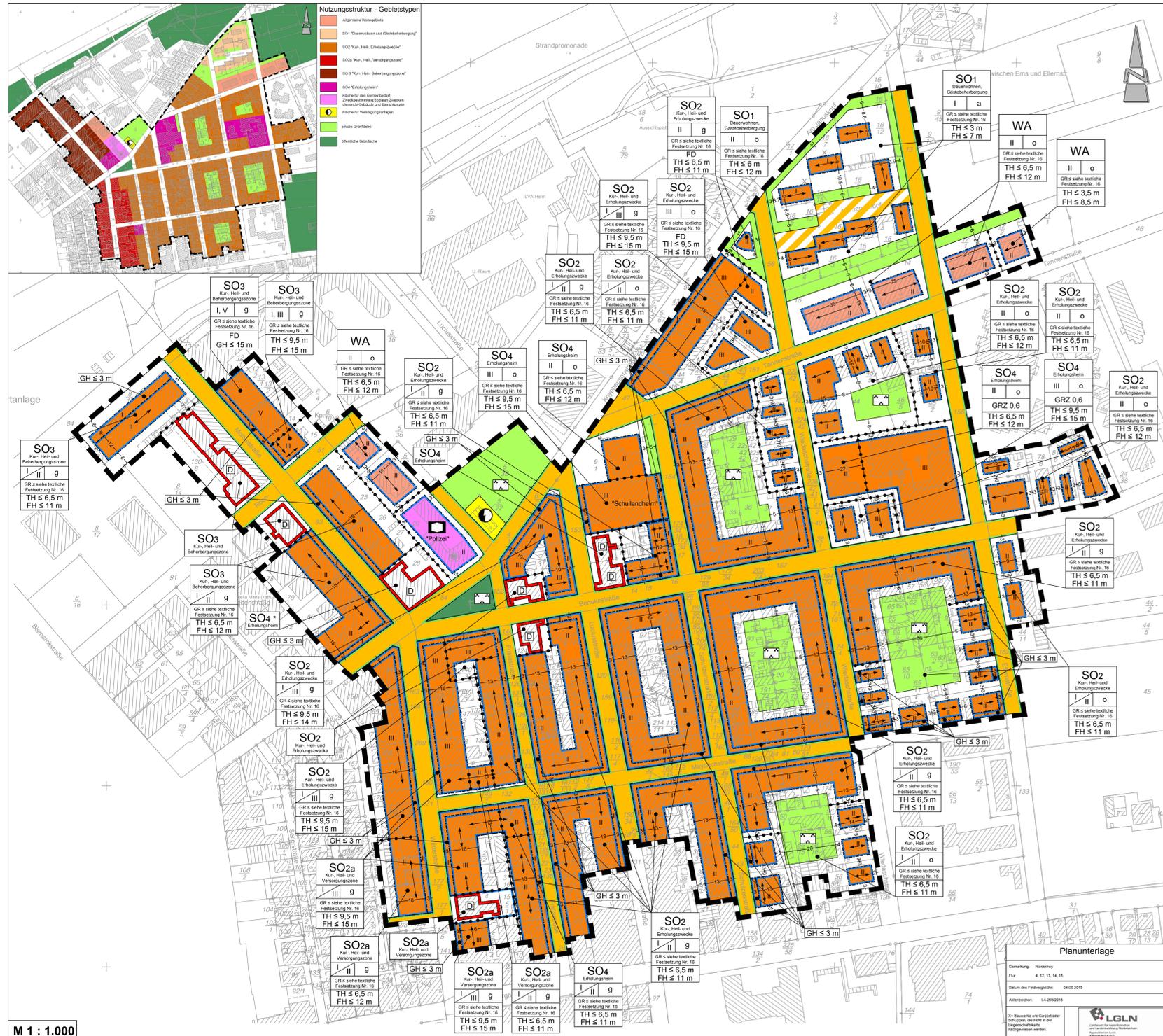


Stadt Norderney

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

Entwurf 06.03.2018



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von:
 - 21 m² für eingeschossige Gebäude,
 - 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
 - 42 m² für drei- und viergeschossige Gebäude.zuzulassen (§ 14 (1) BauNVO).
 - Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (3) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.
 - 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.
 - Innenhalb der privaten Grundflächen 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 Grundfläche nicht zulässig.
 - Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximale Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der jeweilige Festsetzung Nr. 20 zu entnehmen (§ 16 BauNVO).
 - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise können die baulichen Anlagen eine seitlichen Grenzabstand erreicht werden.
 - Innenhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht-störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe 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 Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartments), Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - Ferienapartments als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsangehörigkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m²,
 - nicht-störende Handwerksbetriebe.
- (3) Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszone" (SO 2) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- (4) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - Ferienapartments als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsangehörigkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m²,
 - nicht-störende Handwerksbetriebe.
- (5) Ausnahme zulässig sind:
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - Ferienapartments als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsangehörigkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m²,
 - nicht-störende Handwerksbetriebe.
- (6) Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- (7) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Ferienapartments als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
- (8) Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- (9) Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszone" (SO 2) und "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig.
- (10) Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Beherbergungszone" (SO 2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- (1) Allgemein zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdenversorgung (Hotel- und Pensionsszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
 - Ferienapartments als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartments), Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Innenhalb 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.
- (2) Innenhalb 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 NBOu Wohnungen, Ferienapartments und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO).
- (3) Innenhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 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.
- (4) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück festgelegt unterteilt wird, bis zu 2% vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- (5) Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- (6) Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abtragungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (7) Oberer Bezugspunkt: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- (8) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
- (9) 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.)
- (10) Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - 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 durchdringen, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.
- (11) Für bestehende selbstständige Gebäude 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, sondern Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den festlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO, § 16 (6) BauNVO).
- (12) Für bestehende Gebäude, 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, sondern Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den festlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO, § 16 (6) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fugehschichtliche Bodenründe (das können u. a. sein: Tonfelsen, Schichtungsänderungen, Zonen von Grundwasser, Sand- und Kiesablagerungen, alte Schutt- und Sperrschichten, Stenkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldefrist 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 unverzüglich zu lassen, bis für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
 - Sollten es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
 - Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenlockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
 - Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclinghöfe als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnung Nr. 20 der LAGA-Mitteilung 2017 zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial in einen Zierbauwerk von bis zu 2 Z der LAGA-Mitteilung 2017 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer eingehenden 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-Verte der LAGA-Mitteilung 2017 eingehalten werden.
 - Für die D-Verte der LAGA-Mitteilung 2017 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:
- | Beurteilungszeitraum | Orientierungswege gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Grenzschimmmissionen | SO 1 / SO 2 / SO 4 (vgl. WA) | SO 3 / SO 3 / SO 4 |
|----------------------------------|--|------------------------------|--------------------|
| tagsüber
6:00 Uhr - 22:00 Uhr | 55 dB(A) | 50 dB(A) | 60 dB(A) |
| Nachts
22:00 Uhr - 6:00 Uhr | 40 dB(A) | 45 dB(A) | 45 dB(A) |
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
 - Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4, 6 und 8 der Stadt Norderney.
 - Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
 - Innenhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Es darf gemäß § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen einer genaueren denkmalrechtlichen Überprüfung ob geplante Bauarbeiten in der Umgebung zulässig sind. Aufgrund der denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein. Neue Bauarbeiten und Erweiterungen sind im Einzelfall denkmalrechtlich abzusprechen. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.
 - Die archaischen Bestimmungen und Verordnungsgrundstücke § 44 Bundesdenkmalgesetz (BnDSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fischweibchen durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenwachsende Vögelarten sowie auf das Fledermauspotential zu überprüfen. Geht es um Sanierungs- oder Abrissarbeiten, ist die Fledermauspopulation sowie auf Vogelnestplätzen zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
 - Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBOu
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 überein.
- Das Gestaltungs- und Anlagensystem der örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauNVO der Vorleistung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergrenze für die Dachneigung ist gem. § 215 BauNVO die Vorleistung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.
- Die für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Festrückstellungen, untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veränders sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Außenwände
- Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwänden der Veränders müssen mindestens 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuerstichheit besitzen.
- Vorgärten
- Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
 - 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.)
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- | GR | Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6 | maximal zulässige Grundfläche |
|-------------|---|---|
| GR | maximal zulässige Grundfläche | III |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III | maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20 |
| TH ≤ 3,50 m | | maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20 |
| FH ≤ 7,50 m | | maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20 |
| GH ≤ 3,00 m | | maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 20 |

PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in den jeweils aktuellsten 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 Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den (Siegel) LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner. Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB die Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 6 (8) BauGB beifolgt.

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauNVO die Vorleistung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Norderney, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung: Dauerwohnen, Gästebeherbergung
SO	Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszone
SO	Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone
SO	Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Beherbergungszone
SO	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

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zufahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 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
 - Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage, Haugarten
 - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 - denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
 - 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 maßstablich
-