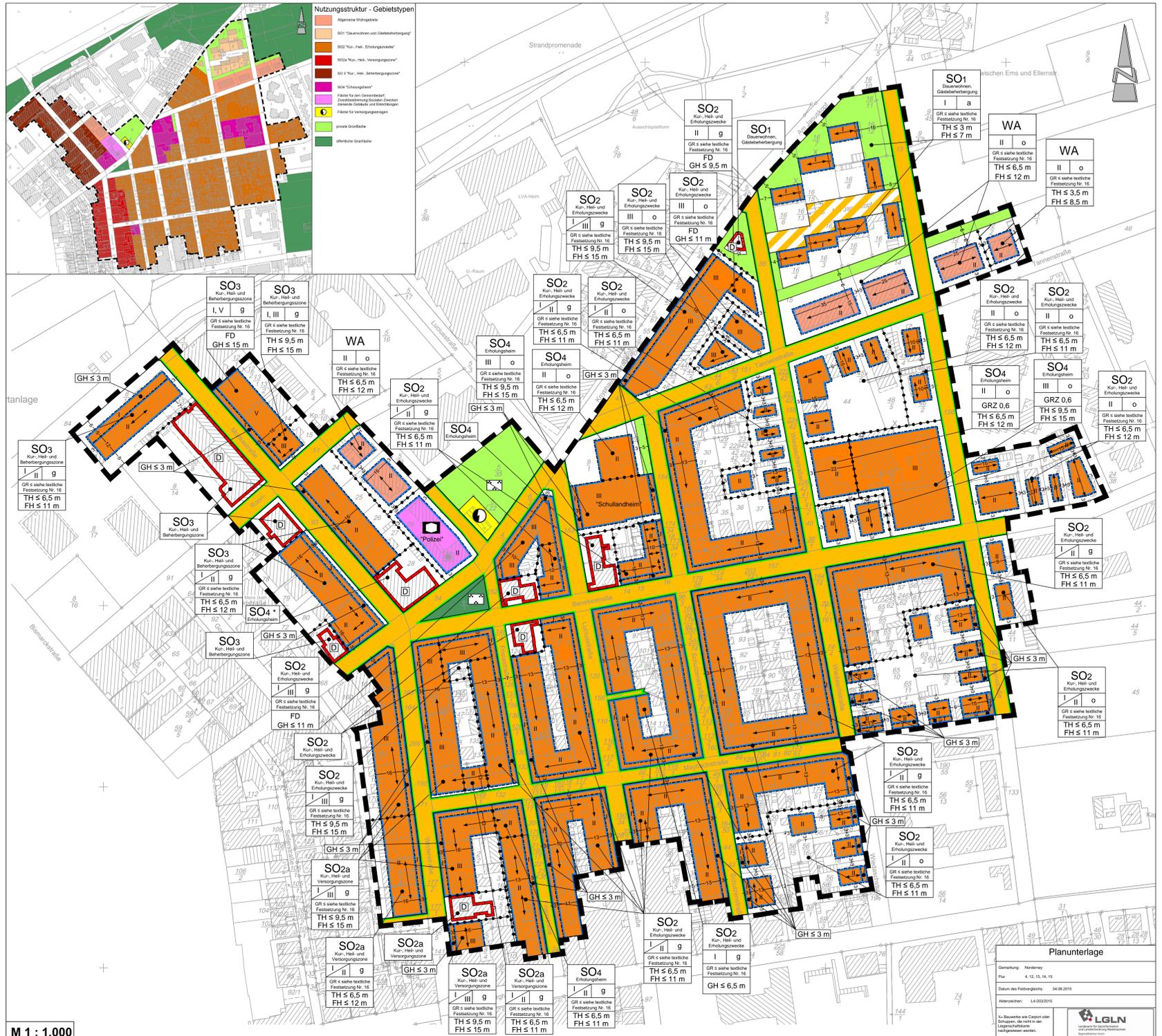


# Stadt Norderney

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

Entwurf 08.08.2018



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig (§ 1 (3) BauNVO).
- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherrigungsbereiches mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - 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.
  - Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
  - Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig.
- Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszone" (SO 2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Beherrigungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensenzimmer), 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.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsgenehmigungen mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m<sup>2</sup>.
- Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Beherrigungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensenzimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für soziale, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsgenehmigungen mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m<sup>2</sup>.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Innere des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erholungszone" (SO 4) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
- Innere 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 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude,
  - 36 m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude,
  - 42 m<sup>2</sup> für drei- und viergeschossige Gebäude.zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandene Gebäude.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Innere der privaten Grundflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen verlegt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grundfläche nicht zulässig.
- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) gilt für Garagen und oberirdische Stellplätzeanlagen 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).
- Innere der festgesetzten Flächen 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

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechresten, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist auch 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollen es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenschichten, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verfestigt werden, sind durch Bodenauflagerung (z.B. pflügen, eggen) in die Form wiederherzustellen, das natürliche Bodenfunktionsniveau wieder übernommen werden können.
- Sollen im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingzwecke als Baustoffe eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte 20 der LAGA-Mitteilung 20, Anhang 6 BauGB auf die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln (TR) 197, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einer Zuordnungswert von bis zu 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer Abfallverwertungsplanung zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die 2-0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Für die Sondergebiete SO 1 - SO 4 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeiträume	Orientierungswert, Abbildung 1 der DIN 9095 für öffentliche Geräuschimmissionen (vgl. TA-Lärm)	SO 1 / SO 2 / SO 4 (vgl. TA-Lärm)	SO 2a / SO 3 / SO 4* (vgl. TA-Lärm)
tagsüber	65 dB (A)	55 dB (A)	60 dB (A)
nachts	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4, 6 und 9 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- Für die Gebäude "Am Januskuip 1 - 8" gilt die "Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Wirdfänge, Wirdgeräten)" der Stadt Norderney.
- Innere des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) sind auch in der Umgebung von Baudenkmälern zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmälern, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.
- Die architekturrechtlichen 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 / Baufeldröschung (ausgenommen Gehölzentrümmern) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldröschung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baufeldbegleitung artspezifische Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person zu überprüfen. Sind Individuen Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Für die fachgerechte und genehmigungsgerechte Umsetzung der Belange des vorliegenden Bodenschutzes sollen zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baufeldbegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachteilige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.
- 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
- Es sind nur Gebäude 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.
  - 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.
  - Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsmitteln sichtbaren Außenwände der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuericherheit bestehen.
  - Vorgärten, d. h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzen gänzlich zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
  - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze errichtet, 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 Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.
- Norderney, ..... Bürgermeister (Siegel)
- VERFAHRENSVERMERKE**
- PLANUNTERLAGE**
- Legierungskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
- © 2014 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 04.06.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthorektal ist einwandfrei möglich.
- Norden, den ..... (Siegel)
- LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katastramt Norden (Unterschrift)
- PLANVERFASSER**
- Der Entwurf dieses Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Norderney, ..... Bürgermeister (Siegel)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGGUNG**
- 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 ..... ersichtlich 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, ..... 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. § 2 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
- Norderney, ..... Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
- Der Satzungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
- Norderney, ..... Bürgermeister
- VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**
- Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 2 (1) BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
- Norderney, ..... Bürgermeister
- MÄNGEL DER ABWÄGUNG**
- Innere 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, ..... Bürgermeister
- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - SO1 Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung: Dauerwohnen, Gästebeherbergung
  - SO2 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszone
  - SO3 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone
  - SO4 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Beherbergungszone
  - SO5 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 Abfallanlagen; 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**
- denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
  - Firstrichtung
- # Stadt Norderney
- Landkreis Aurich
- ## Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" - Neuaufstellung -
- Übersichtsplan unmaßstäblich
-