

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästeüberbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney (Dauerwohnen),
  - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
  - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsmöglichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m<sup>2</sup>,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal vier Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen 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.

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

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gelten für Garagen und überdachte 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. 3 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

7. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

8. Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses bis zu einer Größe von 18 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

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 Füllenelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

9. Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) für 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 darstellt. Die vorstehende Regelung gilt nicht für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

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.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.

10. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

11. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. Baugrenzen Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

12. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 23 (5) Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig.

13. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind gem. § 12 (6) BauNVO je Baugrundstück maximal zwei Einstellplätze zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 14 bleiben davon unberührt.

14. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 12 m<sup>2</sup> 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 auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

15. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 14 genannten Anlagen sowie notwendiger Wege unversegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

16. 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 & 2 entsprechen, sind -soweit sie den dachrechtlichen Betragen genügen- als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).

17. 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 & 2 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO). Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1-6 BauNVO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" überein.

### Dachgestaltung

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 sind Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbraunönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

4. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes)

5. 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 / Rollläden

6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. 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 und 3016.

7. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

### Untergeordnete Bauteile

9. Außentreppe sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

10. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

### Solaranlagen / technische Aufbauten

11. 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 den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. 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.)

12. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

13. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, 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.

### Vorgärten / Stellplätze / Zufahrten

14. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversegelt zu belassen und zu bepflanzen. Zugänge sowie Zufahrten zu den Anlagen des ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) sind nicht zulässig.

15. Je Wohngebäude ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

16. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

17. 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.)

### Werbeanlagen

18. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig.

### Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

19. 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.

20. Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

4. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5. 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. Den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um seltene Böden (hier "Regesol"). Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter [www.lbbg.niedersachsen.de](http://www.lbbg.niedersachsen.de) > Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).

6. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung Z 0 „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 Z 0 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einfallbezogenen 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 Z 0 eingehalten werden.

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

8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungsatzung) vom 19.03.1993.

9. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Norderney vom 24.08.2013.

10. Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 21.12.2019.

11. Die Baufeldräumung/Baufeldfreinmachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

12. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen in der Deichschutzzone des nach Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Hauptdeiches der Insel Norderney. Gem. § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot in Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.

13. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

14. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer 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 Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

15. In Teilen des Plangebiets steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Stiefigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung prüfen und festzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN EN 1997-1/NA:2010-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1 - 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norderney, ..... (Siegel)

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

### VERFAHRENSMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014



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 26.03.2018). 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.....

.....

Katasteramt Norden

.....

..... (Unterschrift) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, .....

..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsbüchlich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" 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 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beifolgt.

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

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

Norderney, .....

..... (Unterschrift)

Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung

max. 4 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

TH ≤ 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. TH ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

FH ≤ 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Zweckbestimmung: Parkplatz

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Firstrichtung

Deichschutzzone, 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches

## Stadt Norderney

### Landkreis Aurich