Präambel

Auf Grund des § 12 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Norderney diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 .....). 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.

Aurich, den ..... (Siegel) Katasteramt Aurich

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... NWP Planungsgesellschaft mbH

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" beschlossen.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Norderney bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, den ..... Der Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	25a Änderung.DXF	06.07.2016
Planunterlage OBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO₁ — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung
- SO₂ — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- TH=3,5 m FH=9,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; TH=Traufhöhe, FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- G — Zweckbestimmung Garten

15. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient **überwiegend** der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**)
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
d) Betriebsleiterwohnungen,
e) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**)
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
d) Betriebsleiterwohnungen,
e) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

1.3.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:
- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

1.3.2. SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:
- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

1.4. Höhenentwicklung der Baukörper (gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen (Einsatzstraße, Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg), jeweils in Fassadenmitte gemessen.
- Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Verteilungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet SO 1 und SO 2 wird für Einzelhäuser mit 400 m² und für Doppelhaushälften mit 250 m² festgesetzt.

(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.

(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Wintergärten gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

(2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² zulässig.
Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder –linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.

(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO
*Hinweis: Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) hat weiterhin Bestand.*

2.1. Dachgestaltung

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

(2) Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

(3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

(4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

(5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.

(6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(7) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt 1/ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

2.2. Außenwände

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden.) 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 oder 3016.

(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

2.3. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

(1) Außentreppen sind nur auf den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.4. Solarenergieanlagen

(1) 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.

(2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudemitte einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

2.5. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen 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.

(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, 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.

2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Der vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.7. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal **1,0 m²** zulässig.

(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m² zugelassen werden.

2.8. Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

(1) 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.

(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Hinweise

3.1. Gestaltungssatzung
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" vom 19.03.1993.

3.2. Erhaltungssatzung
Für Teile des Plangebietes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 11 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.

3.3. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)" der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

3.5. Wasserschutzzonen
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II bzw. III. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

3.6. Ablagerungen/Bodenkontaminationen
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Bauschuttabfälle) 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.

3.7. Bodenfunde
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Bauderkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

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

3.9. Leitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

3.10 Artenschutz
Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartierqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartierqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.
Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

Stadt Norderney

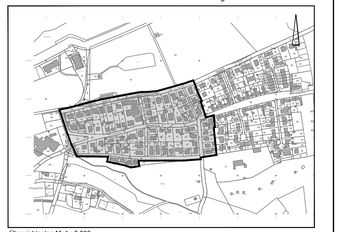
Landkreis Aurich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A

"Nordhelm-Mitte"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2019 Satzungsentwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867
26026 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de