

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

Planunterlagen	
Bemerkung:	Norderney
Flur:	21
Datum des Faltergleichs:	12.03.2014
Altzeichen:	L4-02/2014
X = Bauweise wie Caprot oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die sonstigen Sondergebiete (SO1) "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO dienen überwiegend der Beherbergung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
 - Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1+SO*) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO, die überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung dienen, sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
 - Räume für freie Berufe,
 - Räume für freie Berufe.
 - Ausnahme zulässig sind:
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" gem. § 11 BauNVO, die überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Erholungs- und Gesundheitswesens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen, sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Zulässig sind
 - Beherbergungsbetriebe mit Fremdvorsorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht einer zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
 - Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
 - Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahme zulässig sind:
 - Betriebsleiterwohnungen sowie
 - In Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsmerkmale im Erdgeschoss mit einer Größe des Gasträum bis zu 150 m².
 - Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO3) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim des Bundes" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwesens der Innern Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1+SO*) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1+SO*) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney je Wohngebäude auf eine Wohnung begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1+SO*) ist je Wohngebäude maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung 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.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis auf je eine Ferienwohnung pro Wohngebäude begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1+SO*) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 450 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken sind diese Mindestgrößen nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abtragungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahme sind die Flurstücke 042 sowie 043 der Flur 21 - Gemarkung Norderney. Hier ist das Geländeeben auf der Größe "Südwesdhörn" anzuschließen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstücksstreifens von max. 20,00m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.
- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1-SO3) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO*) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² zulässig (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte der angrenzenden Straße entlang der Straße Südwesdhörn, 3,50 m ü. NN entlang der Planstraße.
- Innhalb der privaten Grünfläche dürfen je Baugrundstück maximal 12 m² 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 m² nicht überschreiten.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 15 genannten Anlagen sowie notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
- Innhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Zitterpappel, Sanddorn
Sträucher: Silberweide, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche
Gebüschqualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 21.12.2019.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Wünfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.
- Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten

- Die Bäume oder Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachdienliche Person auf die Bebauung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
 - Individuelle Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenaufträge) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWIG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Bepröbungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWIG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen sind und nicht diskriminiert werden.
Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingglascher als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2002) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingglascher mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fußgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßreste, Holzkohlenanrömungen, Schlacken sowie aufgefällige Bodenverfärbungen u. Sinterkeramikfragmente, auch geringe Spurende Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund 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.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasser- und Abwasserentsorgung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §84 Abs. 3 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichung von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind untergeordnet zulässig (maximal 10% der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gärten oder sonstige Dachschneiteneinsparung nur auf bis zu 1/2 der Traufbreite zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
 - Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
 - Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dachdeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
 - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahme sind Abweichungen für Erntebauern gem. § 9 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten gem. § 214 (4) BauGB. Verändern sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verbundmauerwerk herzustellen. Für das Verbundmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 den RAL-Farbtönen (lt. Farbregeister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
 - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verbundmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verbundmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
 - 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.
 - An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorburauläden nicht zulässig.
 - Außentreppe sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
 - Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
 - 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. Ausnahme sind 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 Energieinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
 - 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. Ausnahme sind 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.
 - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, 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.
 - Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Sonstige technische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Kühl- & Klimaanlagen, Stromaggregate) sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Einfriedrungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
 - 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 sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukasten sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2014). 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
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden
..... (Unterschrift) Siegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 17.04.2012 in der Norderneyer Bodezeitung bekannt gemacht worden.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 29.01.2015 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 09.02.2015 bis zum 13.03.2015 öffentlich ausliegen.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 15.07.2015 dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 04.08.2015 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17.08.2015 bis zum 28.08.2015 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

ERGÄNZENDES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2015 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Norderney, (Siegel) Bürgermeister

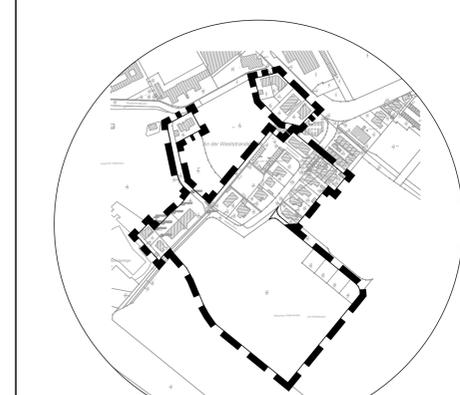
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - SO: Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3: Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 - 0,3: zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,4
 - GR: maximal zulässige Grundfläche
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - TH ≤ 4,50 m: maximal zulässige Traufhöhe, z. B. TH ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
 - FH ≤ 9,50 m: maximal zulässige Firsthöhe, z. B. FH ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage (hier: Hundewiese)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
 - Fläche für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen
- Sonstige Planzeichen
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
 - Firstrichtung
 - Oberkante Planstraße 3,50 m ü. NN
 - Deichschutzone (siehe Hinweis Nr. 12)

Stadt Norderney Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" 4. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unausmaßlich



Entwurf 24. August 2022