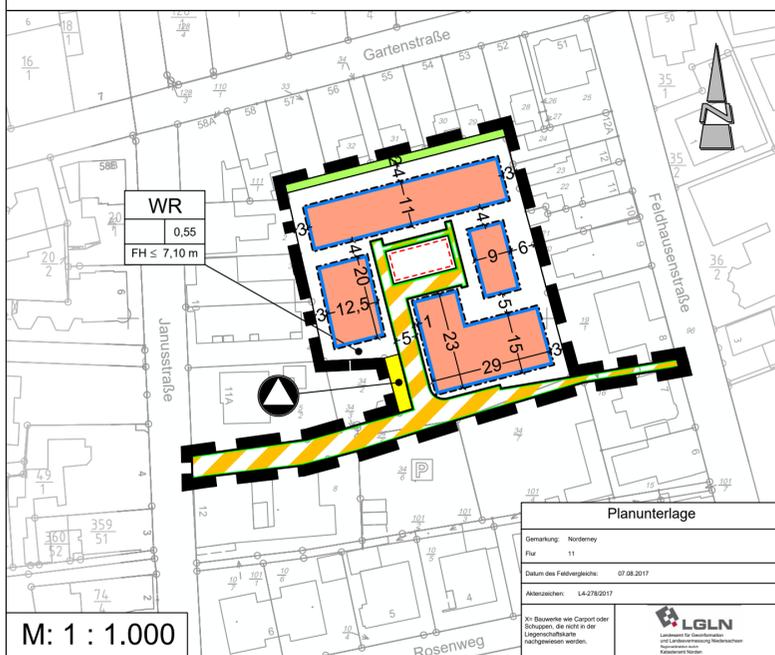


# Stadt Norderney

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Nr. 60 VE "Gartenstadt"

gem. § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M: 1 : 1.000

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney;

1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig. Die gem. § 3 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ist gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 9 (2) BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)

4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

5. Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

6. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind im Kellergeschoss gem. § 2 (6) NBauO keine Wohnnutzungen 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.

7. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind gemeinschaftlich genutzte Vorhaben wie Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen zulässig. Einstellplätze für Kfz sowie Gebäude sind unzulässig.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nicht 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.

3. 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.

4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993 sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 14.07.2006.

2. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 7 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.

3. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

4. 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.

5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997/2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzeilbezogenen 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 Z0 - Werte der LAGA-Mitteilung eingehalten werden.

6. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) 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), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

7. Die artenschutzrechtlichen 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 / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzenfernung) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. 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 01. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu prüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

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

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

10. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 26.03.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norderney, .....  
..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
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 (Stand vom 07.08.2017).

Norden, den.....  
.....  
Katasteramt Norden (Unterschrift)  
..... (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 15.04.2019  
.....  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 24.08.2018 ortsüblich und am 27.08.2018 auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht worden.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 22.08.2018 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 24.08.2018 ortsüblich und am 27.08.2018 auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 10.09.2018 bis zum 26.10.2018 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 01.03.2019 mit der Bitte um Rückmeldung bis zum 08.03.2019.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### ERGÄNZENDES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 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, .....  
.....  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,55 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,55  
FH ≤ 7,10 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 7,10 m

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

##### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz

##### 6. Grünflächen

private Grünfläche

##### 7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

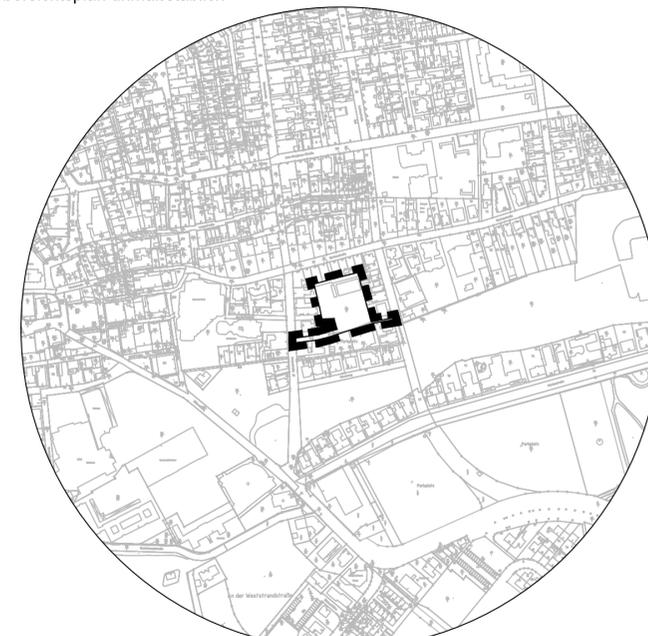
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE

### "Gartenstadt"

gem. § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 26.03.2019 sind in blau kenntlich gemacht.

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

15.11.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

