

# Stadt Norderney

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



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1&SO1\*) 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:  
(1) 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 sowie
    - Räume für freie Berufe(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ gem. § 11 BauNVO, die überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes sowie des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen, sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
(1) Zulässig sind:
    - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
    - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsentfaltungen im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastronomie bis zu 150 m<sup>2</sup>.(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - In Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
    - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsentfaltungen im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastronomie bis zu 150 m<sup>2</sup>.
  - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim des Bundes" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
    - Unterkünfte für Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialverbandes der Inneren Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
    - Wohnungen für Beschafts- und Aufsichtspersonal.
  - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1&SO1\*) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1&SO1\*) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen
  - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1&SO1\*) 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
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1&SO1\*) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein
  - Innerhalb 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
  - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1\*) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 10 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstückfläche gem. § 23 (1) BauNVO
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) sind auf einer nicht überbaubaren Grundstückfläche Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> 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
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig
  - Innerhalb 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 Südwesthorn, 3,50 m ü.N.N. entlang der Planstraße
  - Innerhalb der privaten Grünfläche dürfen je Baugrundstück maximal 12 m<sup>2</sup> für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versegelt 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
  - 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.  
zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Stieläiche, Zitterpappel, Sandbirke  
Sträucher: Silberweide, Schilke, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche  
Gehölzballen:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
  - Innerhalb 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 (Windfänge, 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 Fällarbeiten sind die Bäume oder Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
  - Bei Hinweis, die auf bisher unbekannt Alttablagerungen 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 anfallende Abfälle (z. B. Baustoffenabfälle) 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher 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 Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

8. Sofern es im Rahmen der Baumaßnahmen Recyclingmaterialien des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
9. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöckerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können
10. Baubeschreibungen und Ausschreibungsstelle für Baueinstufen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.  
Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterialien als Baustoffe eingesetzt werden soll, hat dies hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsverfahren 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.
11. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenreste (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 0494 1/1799-32 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 Abbau von 4 Werklagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
12. Teile des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich.
13. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasservers- 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 Hauptbalkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dachansätze insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe 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 Untergeordnete Vor- & Anbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist als Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregeister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist als Putz- oder Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendenmauerwerk 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 Vorbaurolläden nicht zulässig
  - Außentritten 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. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgebung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung 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. 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.
  - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmeaustauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregat) 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. Wärmeaustauscher, Kühl- & Klimaanlage, Stromaggregat) 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 überdeckte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchrührung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
  - Werbeanlagen sind nur an der Straße 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. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

### PRÄMBEL 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,  
© 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 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den ..... (Siegel)  
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden  
..... (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von 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 28.01.2015 ortsüblich 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat mit der 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 ..... ortsüblich 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

Innerhalb 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

Innerhalb 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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
0,4 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  
o offene Bauweise  
D nur Doppelhäuser zulässig  
D+ nur Doppelhäuser zulässig  
B+ Doppelhäuser

- Verkehrsflächen  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- 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  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen

- Sonstige Planzeichen  
St Ga Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen  
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung  
Firstrichtung  
OK Straße 3,50m ü.N.N.  
Deichschutzzone (siehe Hinweis Nr. 12)

## Stadt Norderney Landkreis Aurich

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

