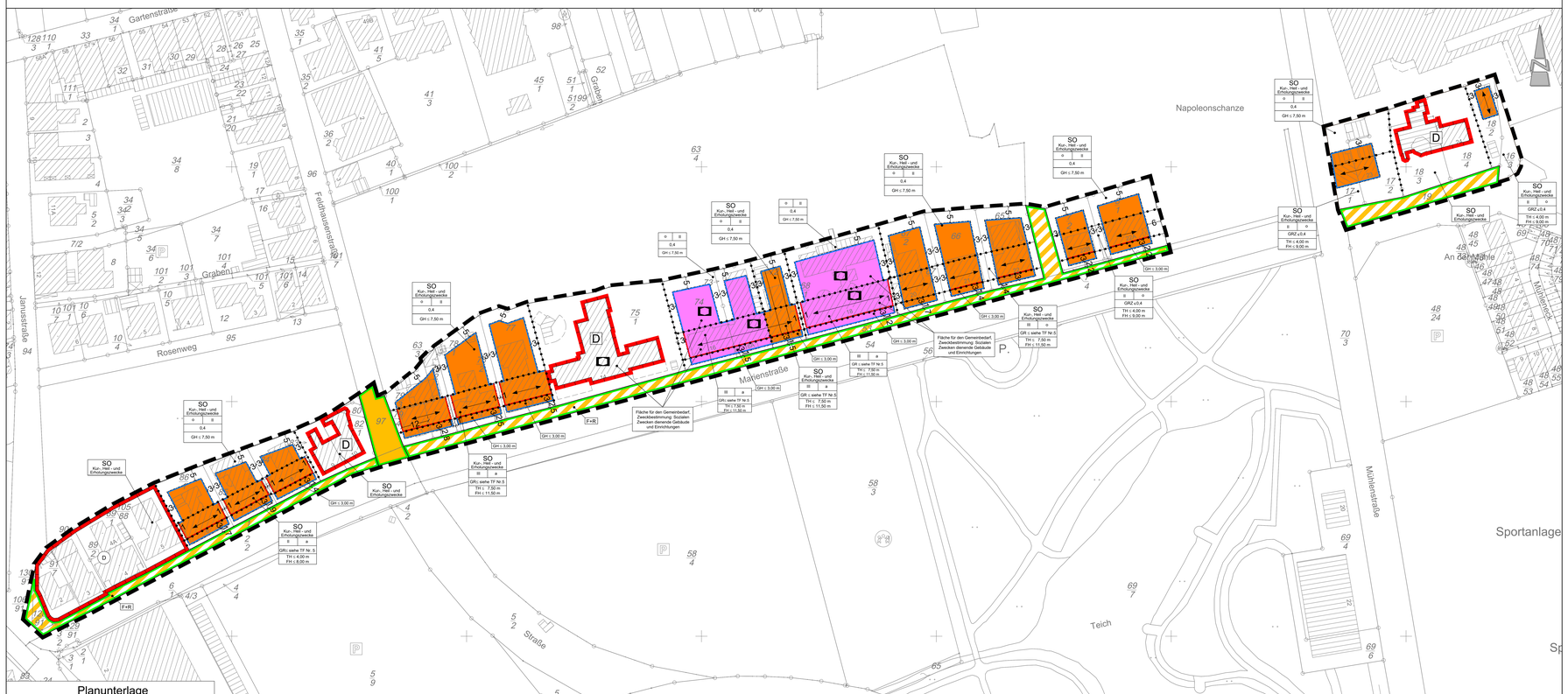
Stadt Norderney

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 500

Planunterlage

Gemarkung: Norderney

Flur: 11, 19

Datum des Feldvergleichs: 07.01.2015

Aktenzeichen: L4-501/2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Repräsentanz Aurich
Katasteramt Norden

Straßenansicht Marienstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
   (1) Allgemein zulässig sind
   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
   - Beherbergungsbetriebe mit Fremdverkehrszug (Hotel- und Pensionszimmer),
   - ~~Ferienappartements und gewerbliche Beherbergungsbetriebe;~~
   - Gemeinschaftseinrichtungen für Gewerbetreibende,
   - Räume für freie Berufe,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

   (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
   - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney ~~räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements);~~
   - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigenschaften im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m² sowie
   - Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 400 m² im Erdgeschoss.
2. ~~Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäuude je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) zulässig.~~
3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig. Die Grundfläche der Ferienwohnung darf 40 v.H. der Grundfläche der dem Flächenanteil der Wohnfläche der Ferienwohnung dienenden, Die zu Wohnzwecken gehörenden Grundflächen sind gem. § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)) zu ermitteln.
4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB *auf den einzelnen Grundstücken je angefangener 90m² Geschossfläche maximal eine* Wohnung zulässig.
5. ~~Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäude in den Untergeschossen Wohnungen/ Ferienappartements und Beherbergungsgästezimmer nicht zulässig.~~
6. ~~Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 2 (1) 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. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße 6-8, 11-13 sowie 16-22 entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
8. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte des angrenzenden Fuß- und Radweges
9. Innerhalb der Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist je Baugrundstück ausschließlich ein Einzelhaus gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO zulässig.
10. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
11. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von
    - 21 m² für eingeschossige Gebäude
    - 36m² für zweigeschossige Gebäude
    - 42m² für dreigeschossige Gebäude

    zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

    Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Marienstraße zugewandten Gebäude
12. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig (§ 14 (2) BauNVO).
13. Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenze oder- linien sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
14. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Baugrenze sowie die Baulinien auf den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Balkone gem. § 5 (0) Nr. 2 NBauO sowie Wintergärten und Windfänge gem. der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.
15. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.
16. ~~Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist die Hinterlage des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.~~
17. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie für bestehende Gebäude, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen; sonstige Ausnahmen und Befreiungen, die den textlichen Festsetzungen entgegenstehen, sind als Ausnahme zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ~~an oder frühgeschichtliche~~ sowie mittelalterliche und neuzeitliche Bodenfunde oder Befunde wie Urnen, Knochen, Steinsetzungen, Fundamentreste, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - 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. Vor ihrer Zerstörung Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
3. Sofern es im Rahmen der Baufähigkeit zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verfüllten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht überhaupt 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 Baumaterialstoff 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" (TR)(1997, 2000) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Bei Verwendung von Recyclingschotter sind Nachweise anzubieten, aus denen hervorgeht, dass die Z-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
6. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1963.
7. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 1 der Stadt Norderney vom August 2013.
8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Marienstraße" befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Es bedarf gemäß § 6 NDSchGZ Anlagen in der Umgebung von Baudenkmälern einer genauen denkmalrechtlichen Überprüfung ob geplante Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmälern, die sich auf das Erscheinungsbild oder die Substanz eines Baudenkmals in Form von Fernwirkung, Sichtbeziehung oder Umgebungsschutz auswirken. Neue Bauvorhaben und Erweiterungen sind im Einzelfall denkmalrechtlich abzustimmen. Denkmalgegenstände ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich
10. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsmaßnahmen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (Brutzeitbeschränkung). Die Brutzeitbeschränkung erstreckt sich in der Regel vom 1. März bis 30. September. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese erst durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistplätze zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
11. Gemäß § 39 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,
    - wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
    - wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund vom ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu vernichten,
    - Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.
12. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind ausschließlich Schnitt- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a, "Marienstraße".

1. Dachgestaltung:
   - Die an der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Satt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 0-30° zulässig.
   - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis ziegelroten und braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
   - Als "hell" bzw. "hellrosa" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (It. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3003, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8016.
   - 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 der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
   - Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in Form, Farbe und Größe der Dachfläche sowie der Gestaltung des Gebäudes unterordnen. Die jeweils aktuellen, bewordenen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
   - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
   - Dachgauben gem. § 32 BauNVO sind zulässig. Die Breite der Gauben, auch mit mehen Dachgauben auch Dachaufbauten als Zwerchgiebel zulässig. Die Breite von Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt nur 1/3 der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder nebeneinanderliegende Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Außenwände:
   - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL- Farben (It. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Für die Verblendung der Außenwände sind Klinker in roten bis ziegelroten Farben zulässig.
   - 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.
   - Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.
3. Fenster, Türen, Rollläden:
   - Die Fensterteilung der Marienstraße sind min. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen.
   - In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
   - Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassadenseite sind symmetrisch anzuordnen.
   - Die Hauptgeschosse sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenfront anzuordnen.
   - An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurollladen nicht zulässig.
4. Außentreppen
   - Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.
5. Vorgärten
   - Die der Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unverweigert zu belassen und zu bepflanzen.
   - Die Zufahrten dürfen in einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.
   - Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
   - Werden auf privaten Grundstücken innerhalb überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszuführen. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
6. Werbeanlagen
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.
   - Leuchtwerbungen sind unzulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney,_____

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2015). Sie ist geeignet für 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 (Siegel)

(Unterschrift)

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 17.11.2009 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.06.2016 in der Norderneyer Badezeitung bekannt gemacht worden.

Norderney,_____

Bürgermeister (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.06.2017 in der Norderneyer Badezeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 04.07.2016 bis zum 05.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Norderney,_____

Bürgermeister

ERGÄNZENDES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" 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 wurde 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 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,_____

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ öffeblich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Norderney,_____

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,_____

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von beachtlichen Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,_____

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete (SO) mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
GR — maximal zulässige Grundfläche
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
TH ≤ 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
FH ≤ 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

6. Regelungen für die Stadtentwicklung und den Denkmalschutz

D — Gesamtanlage (Ensemble), dass den Denkmalschutz unterliegt

D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Bauderkmal

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Marienstraße" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 03.04.2017 wurden in blau kenntlich gemacht.

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf — 23. August 2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung - Stadt- und Landschaftsplanung - Erschließungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 — 26180 Rastede — Tel. (04402) 91 10 30 — Fax 91 10 40