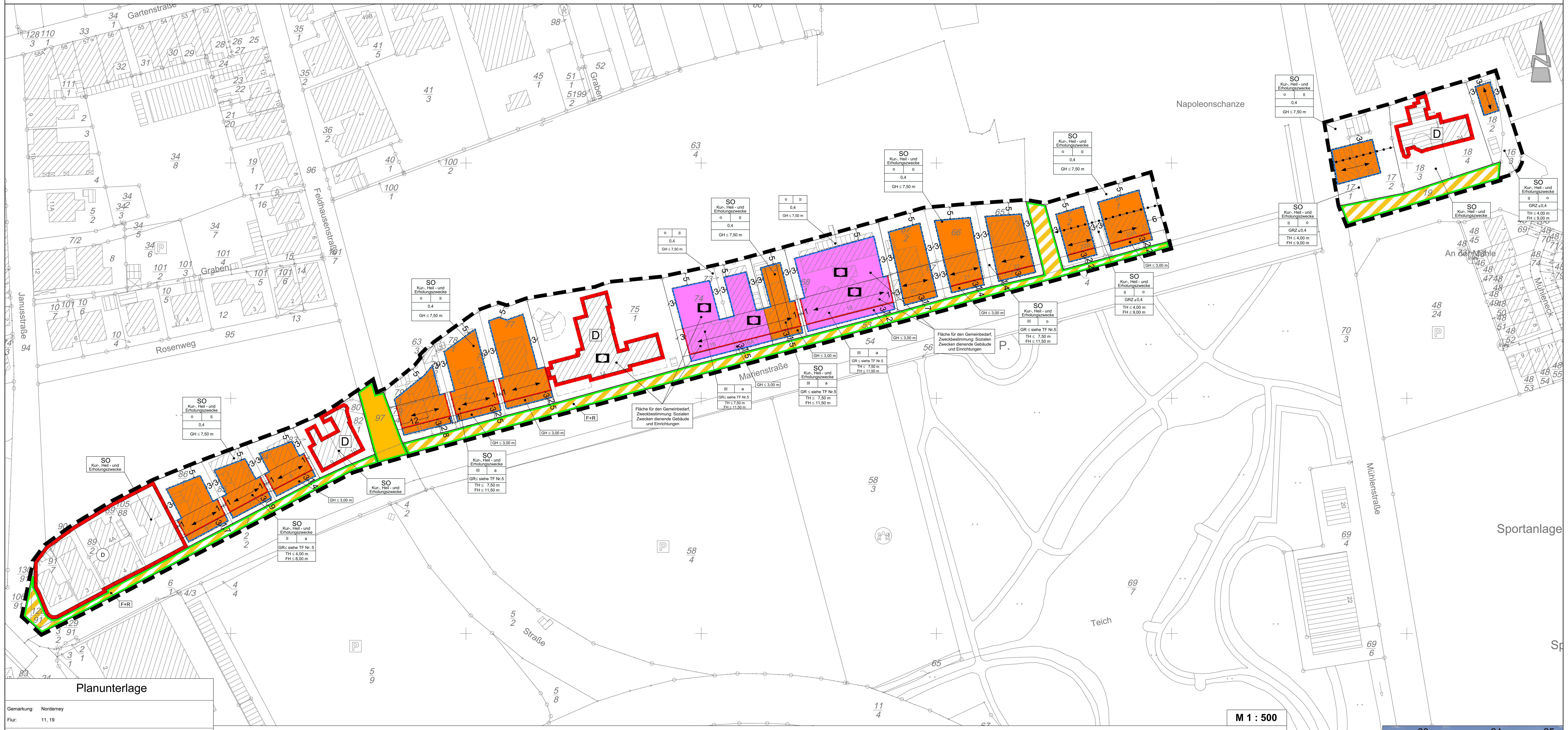
Stadt Norderney

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



M 1 : 500

Planunterlage

Gemarkung: Norderney

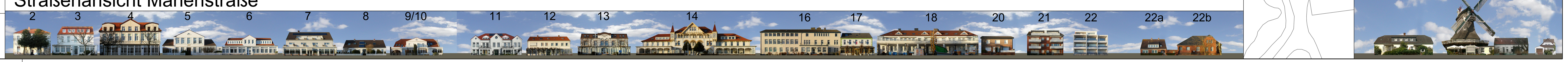
Flur: 11, 19

Datum des Feldvergleichs: 07.01.2015

Aktenzeichen: L4-501/2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion 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 Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
   - Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe,
   - 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,
   - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten 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 sonstigen Sondergebiete (SO) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude je Wohnung zum dauernden Aufenthalt 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 gem. § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -(WoFlV)) zu entnehmen.
3. 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.
4. 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 (§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.
5. 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.
6. 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 den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

   Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte des angrenzenden Fuß- und Radweges
7. Innerhalb der Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist je Baugrundstück ausschließlich ein Einzelhaus gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
9. 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
10. 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 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen oder- linien sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
12. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Baugrenzen sowie die Baulinien auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Balkone gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO sowie Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.
13. 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 und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.
14. 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 einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
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 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 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 zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-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 19.03.1993.
7. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebäuden 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 zu beachten. Es bedarf gemäß §10 NDSchG einer Genehmigung für bauliche Maßnahmen am und gemäß § 8 NDSchG für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen einer genauen denkmalrechtlichen Überprüfung, ob geplante Bauvorhaben in der Umgebung zulässig sind. Aufgrund der denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein. Neue Bauvorhaben und Erweiterungen sind im Einzelfall denkmalrechtlich abzustimmen. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.
10. Die artenschutzrechtlichen Bestimungen und Vermeidungsgrundsätze 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 und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab 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 Vogelnistsstätten 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 ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
    - wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
    - 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 schonende Form- und Pflegeschnitte 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 der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von ≥ 30° zulässig.
   - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen 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 "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028.
   - 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 Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen 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.
   - Abweichend von §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind neben Dachgauben auch Dachaufbauten als Zwerchgiebel zulässig. Die Breite von Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt nur 1/3 der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Außenwände:
   - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL- Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen zugelassen werden.
   - 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
   - Bei den Fassaden entlang 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 Fassdenseite sind symmetrisch anzuordnen.
   - Die Haupteingänge sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenfront anzuordnen.
   - An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurollläden 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, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
   - Je Wohngebäude ist eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3,00 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.
   - Einfriedungen 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.)
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, ...

.... (Siegel)
Bürgermeister

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 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 (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, ...
(Siegel) Bürgermeister

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 des Bebauungsplans 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 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 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 .... ortsüblich 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 sind Mängel 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 Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D — Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt
- D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

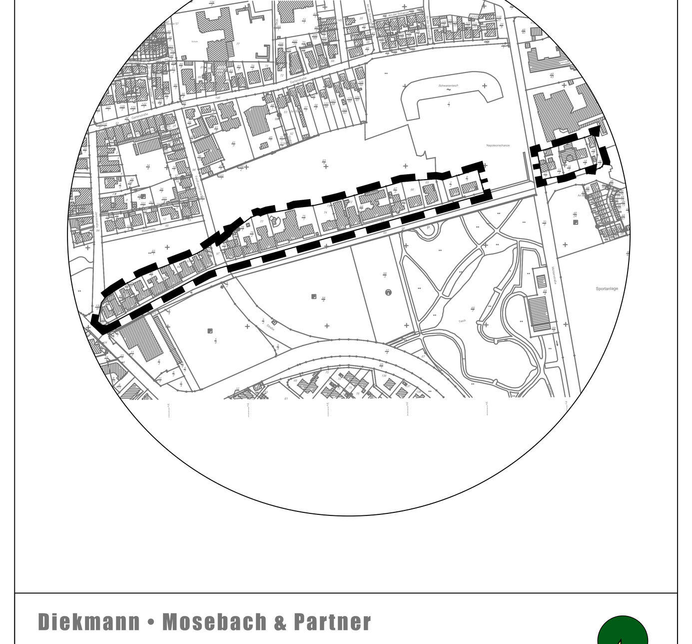
7. Sonstige Planzeichen

- 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

Übersichtsplan unmaßstäblich



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