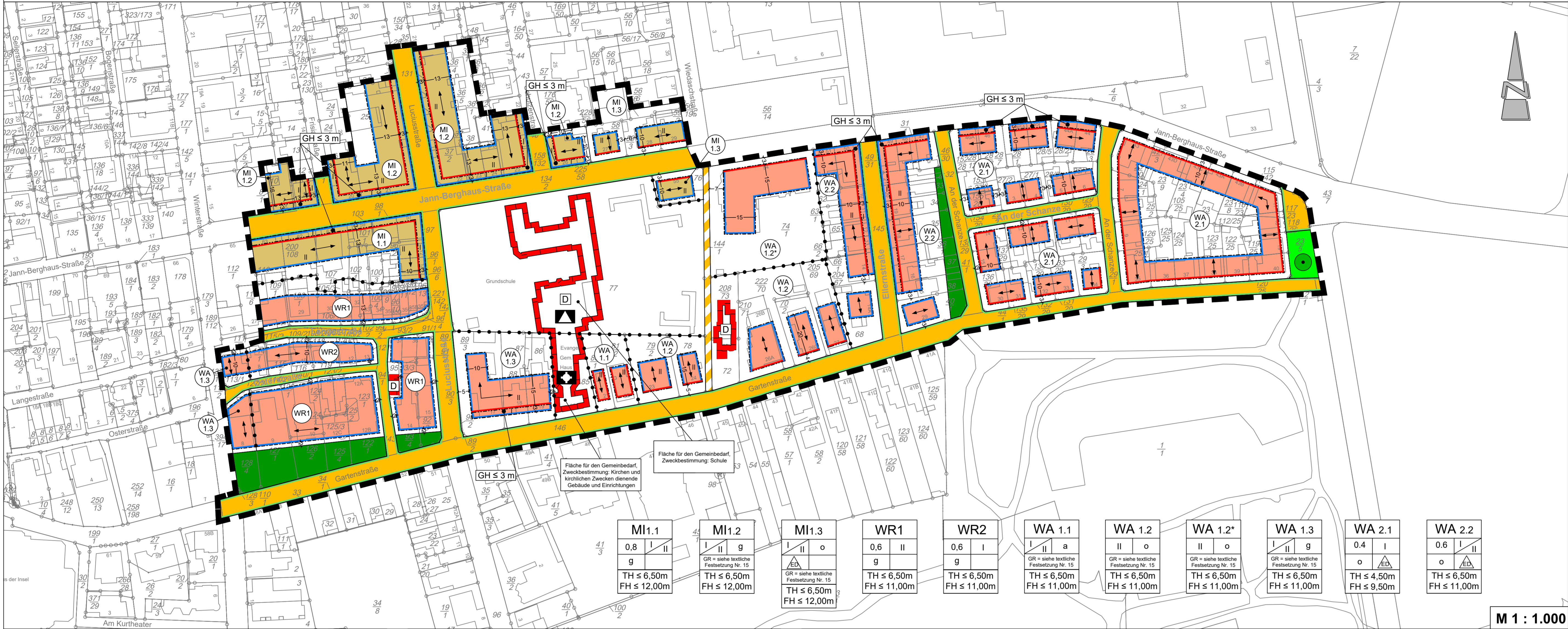


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WR** Reine Wohngebiete (WR)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI** Mischgebiete (MI)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- GR** maximal zulässige Grundfläche
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- TH ≤ 6,50 m** maximal zulässige Traufhöhe
- FH ≤ 11,00 m** maximal zulässige Firsthöhe
- GH ≤ 3,00 m** maximal zulässige Gebäudehöhe

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKorMV) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" 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  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

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

### 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Norderney, .....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.  
Norderney, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... 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 Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Norderney, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Norderney, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.  
Norderney, .....  
Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO in den gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sowie Räume für freie Berufe.
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO sind die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 13a BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.1 - WA2.2) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.1 - WA2.2) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 1 (9) BauNVO in den gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebsbetriebe gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich im Zusammenhang mit einer Fremdversorgung als Hotel- und Pensionatzimmer zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 13a BauNVO allgemein zulässigen Ferienwohnungen gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind in den gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1.1 - MI 1.3) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA1.3 und WA2.2) sowie der Mischgebiete (MI1.1-MI1.3), beträgt die Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 350 m<sup>2</sup>. Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1.1-WA2.2) sowie der Mischgebiete (MI1.1-MI1.3) muss gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA 1.2, WA1.3, WA2.1 und WA2.2) ist je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 finden für die nachträgliche Nutzungsänderung von als Wohnung genehmigten Räumlichkeiten in Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise keine Anwendung. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist, dass die betreffenden Räumlichkeiten seit dem 01.01.2015 nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und dass die Nutzung als Ferienwohnung zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung der Wohnung planungsrechtlich zulässig gewesen wäre.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, der reinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete (WA 1.1-WA 2.2, WR1 und WR2 sowie MI1.1-MI1.3) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Beherbergungszimmer und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig (§ 9 (3) Satz 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 der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA1.2, WA1.2\* und WA1.3) sowie der Mischgebiete (MI 2 und MI 1.3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA1.2, WA1.2\* und WA1.3) sowie der Mischgebiete (MI 2 und MI 1.3) darf die durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO unterschritten werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße.  
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante  
Untere Bezugspunkt: die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks  
Bei Erdgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.
- Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen und Wege versiegelt werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaums sind Versiegelungen, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SB8 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18620 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen 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 Nr. 1 - 10 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen 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 Nr. 1 - 10 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nat. 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.  
Nördlich der Gartenstraße, zwischen den Straßenzügen Winterstraße/Janusstraße und Luciusstraße/Feldhausstraße ist eine archaologische Fundstelle bekannt. NDSchG vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der derzeit gültigen Fassung, ist nach §§ 2, 6, 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in diesem Bereich Erdarbeiten vorgenommen werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen mit Auflagen erteilt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingzähler als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mittelung 20. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingzähler mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mittelung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzeilfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde erhält sich vor. Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z-Werte der LAGA-Mittelung 20 eingehalten werden.
- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle 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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Begrenzungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- Für Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Wintergartensatzung" der Stadt Norderney
- Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbefähigt ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.
- Die Bauleitplanung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschritten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeitraums als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsehenden Bodenschutzes sollen zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Bauleitplanung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.  
Es ist die Baumzuchtverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1862) geändert worden ist.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 & 6 NBauO  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a überein.  
1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen.  
2. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gauden oder sonstige Dachschneidlinie insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.  
3. Für die Dachdeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit, Rot- oder Rotbraunrot zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR); RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. 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).  
4. 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, Ausführung und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten).  
5. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus rot- oder weißem Verblendenmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das rote Verblendenmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.  
6. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüssel) 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 nachvollziehbar 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.  
7. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.  
8. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dementsprechend sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion aus einer evtl. Sperrteilung, jedoch ohne geschlossene Füllenelemente auszuführen. Brüstungen in einer Höhe von maximal 0,90 m sind von der vorstehenden Regelung ausgenommen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.  
9. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.  
10. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante sind, wo vorhanden, unverseiegelt anzulegen und mit Pflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) sind nicht zulässig.  
11. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stieplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stieplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten).  
12. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.  
13. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen

### 5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

### 6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu erhaltender Einzelbaum

### 8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

### 9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"

### Übersichtsplan unmaßstäblich

