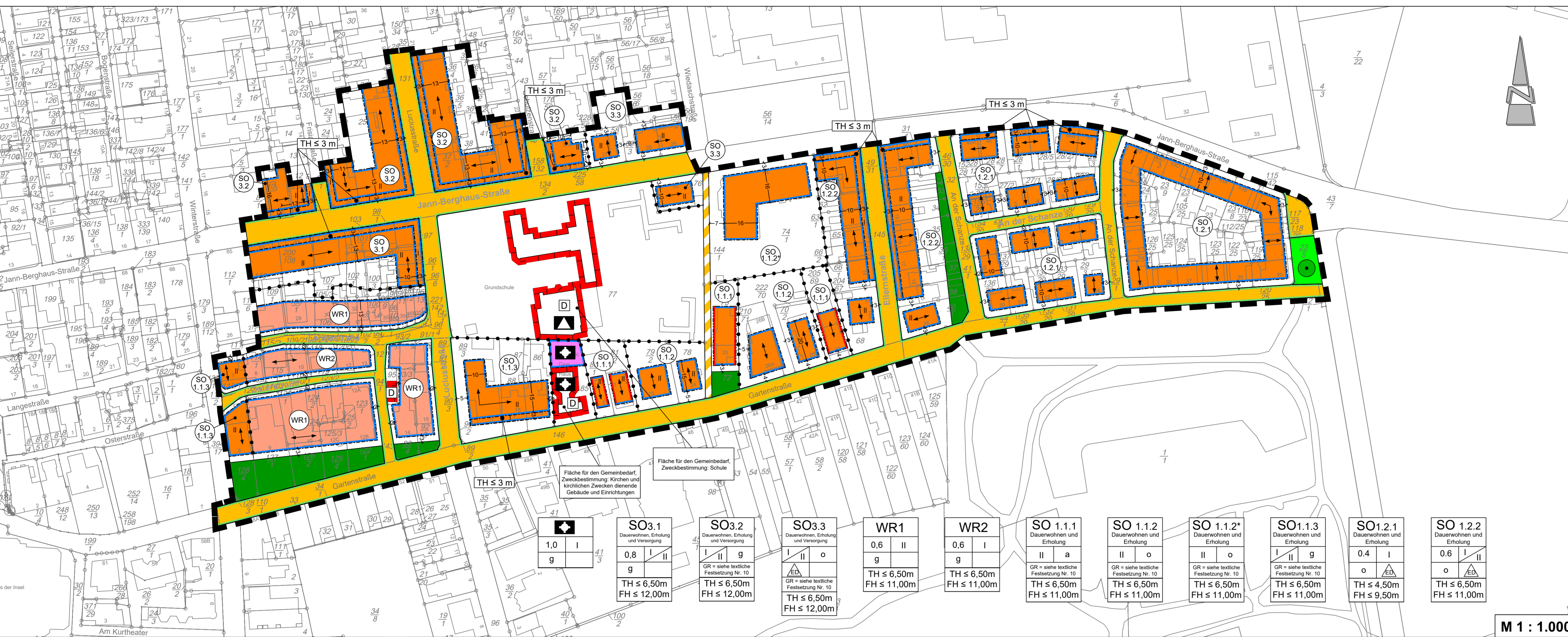


# Stadt Norderney

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



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. 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.

2. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO sind die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungswesens gem. § 13a BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1-SO 1.2.2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionenzimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

4. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Geschäfte- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionenzimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" 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.

6. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.3 und SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1.1, SO 3.1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" 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.

7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.3, SO 1.2.1 und SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" muss gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen.

8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.3, SO 1.2.1 und SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" ist je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig.

9. Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.3, SO 1.2.1 und SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" 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.

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.2\* und SO 1.1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.2 und SO 3.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

11. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.2\* und SO 1.1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.2 und SO 3.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" 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).

12. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baurechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO unterschritten werden.

13. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obener Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks

Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.

14. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen und Wege versiegelt werden.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist 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, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R 508 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 (Richtlinie: Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen).

16. Für bestehende Gebäude und Gebäudeanteile 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 - 9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

17. Für bestehende Gebäude und Gebäudeanteile, 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 - 9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke) gemacht werden, so soll diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Nördlich der Gartenstraße, zwischen den Straßenzügen Winterstraße/Janusstraße und Lucasstraße/Feldhausstraße ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Gemäß NDSchG vom 30.06.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der derzeit gültigen Fassung, ist nach §§ 2, 6, 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalbehörde erforderlich, wenn in diesem Bereich Erdarbeiten vorgenommen werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen mit Auflagen erteilt werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen 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 Bodenaflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingstrotter 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 Recyclingstrotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mittelung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelbaufälligen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stellt sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mittelung 20 eingehalten werden.

6. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-gesetzes (KWVG) 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 bei Baumaßnahmen anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Probindungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

7. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.

9. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrscharakter" der Stadt Norderney.

10. Für Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Wintergartensatzung" der Stadt Norderney

11. 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. Neubauten, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Genehmigungsbehörde 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.

12. Die Baufreiklärmung/Baufreierklärung 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 Holzbohlen oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung der Bäume 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.

13. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollen zukünftige Vorarbeiten durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachträgliche Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Die DIN 19639 "Bodenschätzung bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten.

14. Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Es ist die Bauabzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) 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. 1-6 NBauO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a überein.

**Dachgestaltung**

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Dachaufbauten (Gäuben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dachesschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

3. Für die Dachneigung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbraunfarben zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bzw. "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregeister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

4. Ausnahmen von der Dachneigung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

5. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für bestehende Gebäude, gelten die Vorgaben zur Firstrichtung nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

**Außenwände/Rolläden**

6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist als rot- oder weißem Verblendmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das rote Verblendmauerwerk 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. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.

7. 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.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

**Untergeordnete Bauteile**

9. Außentreppe sind nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.

**Solaranlagen/technische Aufbauten**

10. Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachneigung des Daches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonarkaden darf keine Blendwirkung ausgehen.

11. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sind an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.

12. Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen, sind Ausnahmen zulässig. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassaden oder Dachflächen der Gebäude anzupassen.

**Vorgärten**

13. Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Als Vorgarten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht bebauten Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden.

14. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.

15. Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig.

16. Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) im Vorgarten ist unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. ökonomisch keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.

**Stellplätze / Zufahrten**

17. Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Koppflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden.

18. Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zugewungen ist grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zugewung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingänge verfügen, können Ausnahmen hinsichtlich der Breitenbeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante (Vorgartenbereich).

**Einfriedigungen**

19. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Mauern aus Ziegel oder bepflanztan Naturstein (zum Beispiel Friesenwalle, Gabionen), in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren. Mindestens eine Grundstücksseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.

20. Einfriedigungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind lebende Hecken, für die eine max. Höhe von 2,00 m gilt. Seitliche Einfriedigungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

**Werbeanlagen**

21. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Je Gewerbetreibendem darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

**Veranden, An- und Vorbauten**

22. In Anlehnung an das historische Vorbild der ehemaligen Veranden muss der Fensterflächenanteil bei ein- und zweigeschossigen Vorbauten min. 50% betragen. Fensterrahmen und -teilungen (z.B. Sprossen) zählen zur Fensterfläche. Notwendige geschlossene Wandteile (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

23. Es ist eine durchgängige Brüstungshöhe von max. 0,90m einzuhalten. Versprünge der Brüstungshöhe sind unzulässig. Unterbrechungen durch Eingänge sind zulässig.

24. Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 94 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 Bebauungsplans 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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

..... (Siegel)

..... LGLN Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

..... (Unterschrift)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WR Reine Wohngebiete (WR)
- SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: siehe Nutzungsschablone

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- GR Grundflächenzahl
- o 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

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o 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
- Firstrichtung der Hauptdachfläche

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastelde, ..... (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, ..... (Siegel)

..... 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 ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, ..... (Siegel)

..... 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 beigefügt.

Norderney, ..... (Siegel)

..... 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, ..... (Siegel)

..... 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, ..... (Siegel)

..... Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ..... (Siegel)

..... Bürgermeister

**Stadt Norderney**

Landkreis Aurich

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

Übersichtspland unmaßstäblich

**erneuter Entwurf** 25. März 2025

**Diekmann + Mosebach & Partner**

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastelde Tel. (04402) 97 79 30-0 Fax 91 16 40