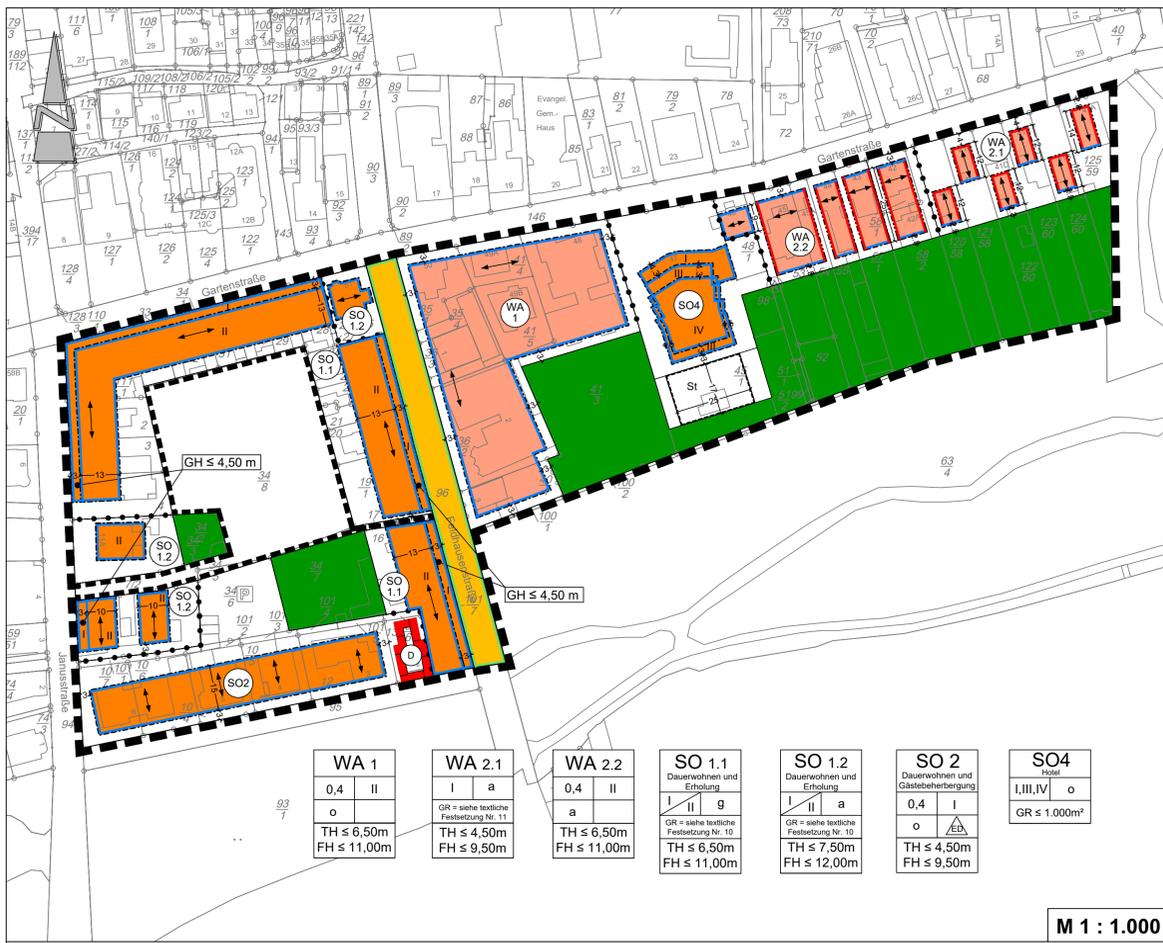


# Stadt Norderney

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



<b>WA 1</b> 0,4 II o TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m	<b>WA 2.1</b> I a GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 11 TH ≤ 4,50m FH ≤ 9,50m	<b>WA 2.2</b> 0,4 II a TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m	<b>SO 1.1</b> Dauerwohnen und Erholung I II g GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 10 TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m	<b>SO 1.2</b> Dauerwohnen und Gästebeherbergung II a GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 10 TH ≤ 7,50m FH ≤ 12,00m	<b>SO 2</b> Dauerwohnen und Gästebeherbergung 0,4 I o TH ≤ 4,50m FH ≤ 9,50m	<b>SO 4</b> Hotel I,III,IV o GR ≤ 1.000m²
---	---	---	---	--	--	--

M 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 2.2) 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 (WA 1 - WA 2.2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 2.2) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 13a BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - 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 Fremdvorsorge (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung.
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebiets dienen,
    - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO 4) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Beherbergungsbetriebe mit Fremdvorsorge (Hotel- und Pensionszimmer),
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
    - Räume für freie Berufe.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - eine Schank- und Speisewirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfäche bis zu 250 m²,
    - Wohnungen für Mitarbeiter.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2.1 und WA 2.2) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" beträgt die Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 350 m². Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Ferienwohnungen zulässig. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 2.2), der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", des sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 4) mit der Zweckbestimmung "Hotel" sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Beherbergungszimmer und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 2.2) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" darf die durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m² 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 festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 4) mit der Zweckbestimmung "Hotel" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obere Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): b) Firsthöhe (FH): c) Gebäudehöhe (GH): Untere Bezugspunkt:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante obere Gebäudekante Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.
---	---
- Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt
  - 21 m² für eingeschossige Gebäude,
  - 36 m² für zweigeschossige Gebäude,nicht überschreiten  
Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.
- 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 - 9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO 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 - 9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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 vor der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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 Bauarbeiten 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 Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- 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.
- Bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodermaterials erforderlich.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- Für Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die "Wintergartensatzung" der Stadt Norderney.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 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 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.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraumes 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 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder die Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen 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 vorsorgenden Bodenschutzes sollen zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifische bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.
- Es ist die Verordnungs über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 anzuwenden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 - 6 NBauO

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

### Dachgestaltung

- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- 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.
- Dachaufbauten (Bäuben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dachanschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
- Für die Dachendeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbraunttönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR), RAL 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten die Anthrazit-Farben (lt. Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012).

- Ausnahmen von der Dachendeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- 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 / Rollläden

- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus rot- oder weißem Verblendenmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das rote Verblendenmauerwerk sind rotbraune Ziegel 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.
- Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
- An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

### Untergeordnete Bauteile

- Außentritten sind nur auf den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.
- Solaranlagen / technische Aufbauten
- Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich an 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.

- 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.

- Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden und auf Dächern, die 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

- 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 Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden.
- Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.
- Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig.

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

### Stellplätze / Zufahrten

- Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserundurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Okopflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden.
- Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zuwegungen ist grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingänge verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante (Vorgartenbereich).

### Einfriedungen

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Mauern aus Ziegel oder bepflanztem Naturstein (zum Beispiel Friesenwälle, Gabionen), in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren. Mindestens eine Grundstückseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.
- Einfriedungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen 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 Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stärke der Leistung zulässig. Je Gewerbetreibendem darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m² errichtet werden. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

### Veranden, An- und Vorbauten

- 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.
- Es ist eine durchgängige Brüstungshöhe von max. 0,90m einzuhalten. Versprünge der Brüstungshöhe sind unzulässig. Unterbrechungen durch Eingänge sind zulässig.
- Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden.
- Dachterrassen sowie die dafür erforderlichen Absturzsicherungen sind auf den eingeschossigen Vorbauten nicht zulässig.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) 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. 3b "Innenstadt Süd-Ost" bestehend aus 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 Planunterlage entspricht 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.....

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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3b "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 ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung von ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 3b "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 beifolgt.

Norderney, ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3b "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. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

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

Norderney, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung; siehe Nutzungsschablone

#### 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 Firsthöhe
- FH ≤ 11,00 m maximal zulässige Firsthöhe
- GH ≤ 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

#### Baugrenze

Baugrenze

Baulinie

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

- private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten

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

- DKI denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

#### 7. Sonstige Planzeichen

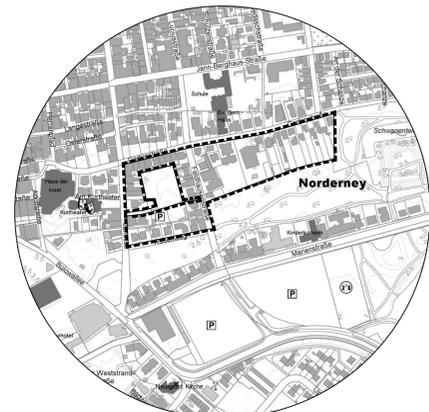
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
- Flächen für Stellplätze
- Firstrichtung der Hauptdachfläche

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



erneuter Entwurf

25. März 2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 97 79 30 0 Fax 91 16 40

