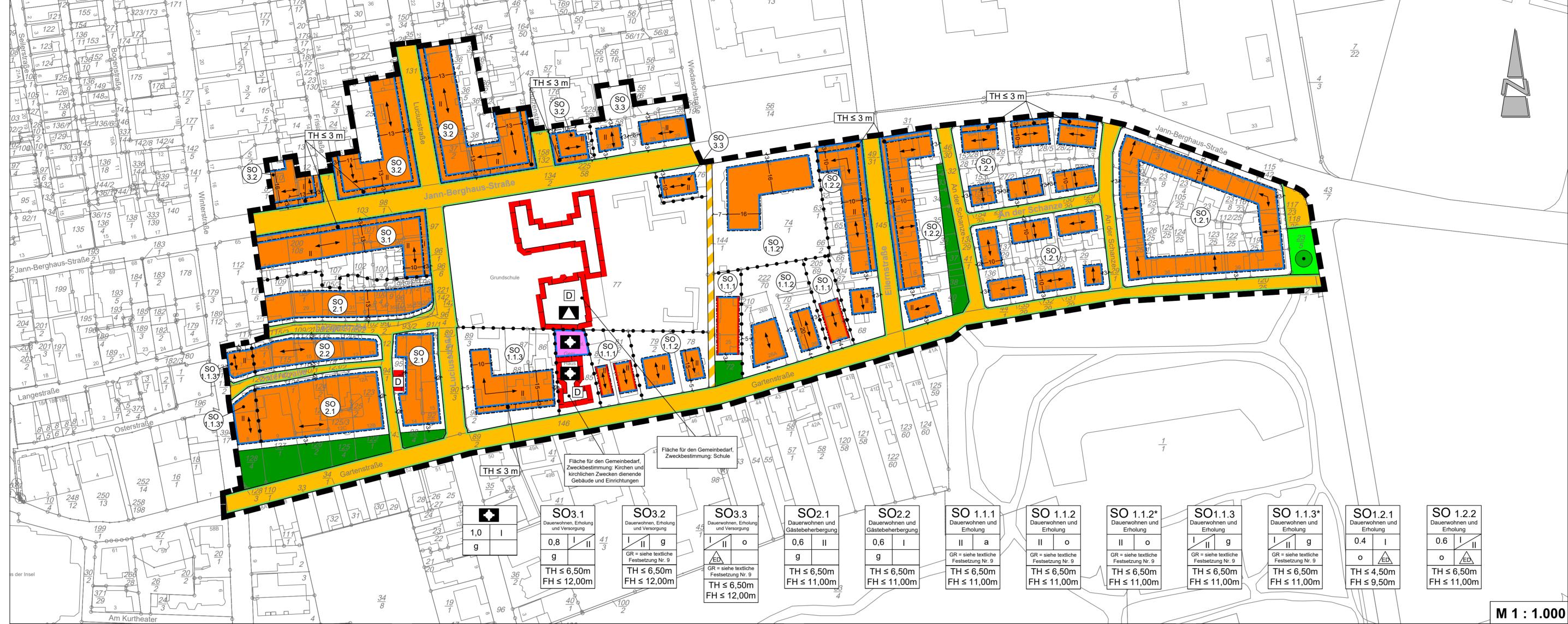
# **Stadt Norderney**

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



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Allgemein zulässig sind:

- . 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:
  - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind: - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltung.
- l. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 und SO 2.2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- (1) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, - Räume für freie Berufe.

### (2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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.
- 3. 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,
  - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht
  - zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind: - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- 4. 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.
- 5. 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 m². Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
- 6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1- SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 und SO 2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" 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.
- . 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 2.1 und SO 2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" ist je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig.

- 8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1- SO 1.2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 und SO 2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" 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 - WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.
- 9. 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.
- 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" darf die durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 11.Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO unterschritten werden.
- 12.Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt:
  - Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße,
- Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.
- 13.Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen und Wege versiegelt werden.
- 14.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, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 15.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 - 8 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).
- 16.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 - 8 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, 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
- Nördlich der Gartenstraße, zwischen den Straßenzügen Winterstraße/Janusstraße und Luciusstraße/Feldhausenstraße ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Gemäß NDSchG vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. 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.
- I. 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.
- . 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. 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 Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen 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).
- 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 Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- 10.Für Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Wintergartensatzung" der Stadt Norderney
- 1.Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes 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
- Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein. 2.Die Baufeldräumung/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 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten 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

Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises

- 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 sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und
- und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten. 14.Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) anzuwenden, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221) geändert

Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung

Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI, 2023 I Nr. 176)

worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

- . 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 Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser
- 2. Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dacheinschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
- 3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen 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
- 4. Ausnahmen von der Dacheindeckung 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.
- . Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus 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. 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.
- 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 Vorbaurollläden nicht zulässig.
- Außentreppen sind nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.
- Solaranlagen / technische Aufbauten 10. 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
- 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.

Dachflächen der Gebäude anzupassen.

Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonkraftwerken darf keine Blendwirkung

- 12. Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlagen, 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
- 3. 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
- 14. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten
- 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 Klimaanlagen, Stromaggregate) im Vorgarten 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

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

- 18. 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 Gebäudeeingängen verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentliche Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante (Vorgartenbereich).
- D.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 Grundstücksseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.
- 20. 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.
- 1.Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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
- <u>/eranden, An- und Vorbauten</u> 2.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 § 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 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

### **PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

Landesamt für Geoinformation

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

### **PLANVERFASSER**

(Unterschrift)

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

Unterschrift

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

### Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der

.. die Aufstellung des 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 ... 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 ..... ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, .....

### **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

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Norderney, ..

Norderney, .

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.

### **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, .....

### **BEGLAUBIGUNG**

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

Norderney, . Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



### 2. Maß der baulichen Nutzung

- **0,4** Grundflächenzahl maximal zulässige Grundfläche
- 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

- geschlossene Bauweise offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

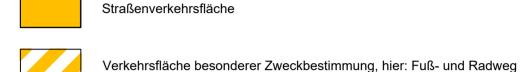
Sport- und Spielanlagen

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

Kirchen und kirchlichen Einrichtugen dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen



### Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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



denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

zu erhaltender Einzelbaum

### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

◆ • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

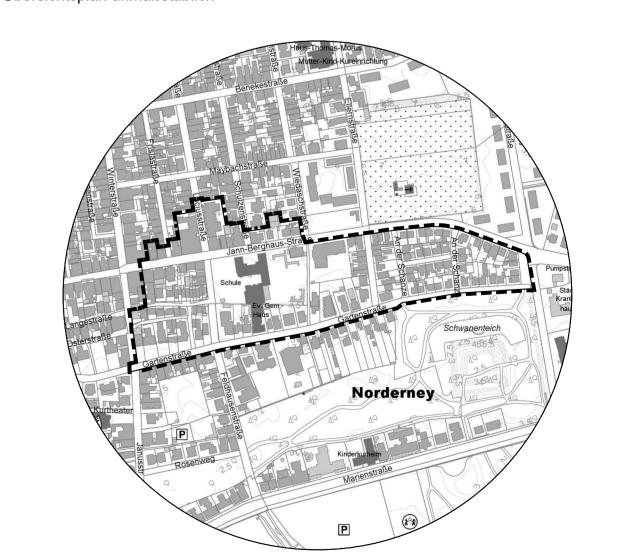
Firstrichtung der Hauptdachfläche

# **Stadt Norderney**

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"

### Übersichtsplan unmaßstäblich



erneuter Entwurf

01. August 2025

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

