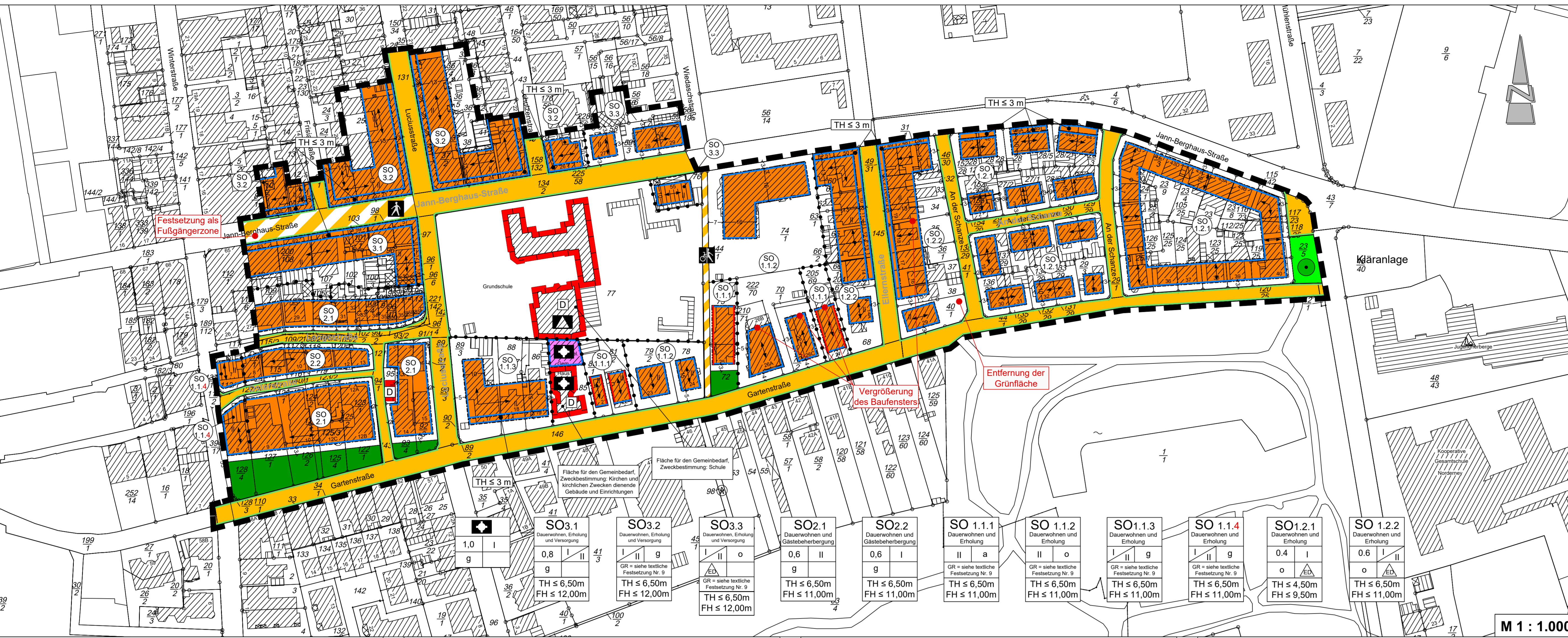


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb 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,
 - Behreibungsbetriebe mit Fremdvorsorgung (Hotel- und Pensioenszimmer), 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.
- Innenhalb 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 Norderney,
 - 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.
- Innenhalb 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,
 - Behreibungsbetriebe mit Fremdvorsorgung (Hotel- und Pensioenszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
 - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind die zulässigen Nutzungen 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.
- Innenhalb 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 Mindestgrundstückgröße gem. § 9 (1) Nr. 3) BauGB 350 m². Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstückgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
- Innenhalb der festgesetzten 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 Mindestgrundstückgröße gem. § 9 (1) Nr. 3) BauGB 350 m². Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstückgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
- Innenhalb 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 3.1.1, SO 3.1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBOu 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.
- Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.3 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.
- Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1.1, SO 1.1.2, SO 1.1.3 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 Erhöhung von Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baurechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBOu unterschritten werden.
- Innenhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt:
 - Traufhöhe (TH): Schrittkante zwischen den Außenkanten des aufgehenden Mauerwerks und der Dachkante
 - Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 - Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbannte) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßentriften des Baugrundstücks Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbeschränkung.
- Innenhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der sonstigen Sondergebiete (SO 3.3) sowie der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone ist Ausnahmsweise in räumlicher Zusammenhang mit einem angrenzenden genehmigten Gastronomiebetrieb bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100m² je Gastronomiebetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung bedarf einer gesonderten straßenrechtlichen Sonderumsetzungserlaubnis.
- Innenhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen und Wege versiegelt werden.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der gem. § 9 (1) Nr. 25) BauGB festgesetzte Einzelbaum auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammitte des zu erhaltenden Einzelbaums sind Versiegelungen, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen der R-StB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen) und DIN 18820 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeanteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die festgesetzten Bau- und Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einen 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).
- 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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Höckchenansammlungen, Schichten 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 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 Straßen Ziegen Winterstraße/Januarstraße und Lucaststraße/Feldhausstraße ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Gemäß NDSchG vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der derzeit gültigen Fassung, ist nach §§ 2, 8, 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalbehörde 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 Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a überein.
- Dachgestaltung**
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzubringen. 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 (Gäuben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dachschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
 - Für die Dachneidung 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 bis rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregeister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3002, 3003, 3013, 3014, 8004 und 8012.
 - Ausnahme von der Dachneidung 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 bis rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregeister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3002, 3003, 3013, 3014, 8004 und 8012.
 - 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 Vorbaurläden nicht zulässig.
 - Untergeordnete Bauteile
 - Außenputzen sind nur auf den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeanteilen 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) sind 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 Grundstücksstellen 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. durch keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.

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. 1 S. 1802) geändert worden ist.

14. Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Bewertungszeitraum	Orientierungswerte gem. Beibeh. I der DIN 18005 für gesundheitliche Belastungsschwellen		
	SO 1.1.1 - SO 1.2.2 (g)	SO 2.1 & 2.2 (g)	SO 3.1 - 3.3 (g)
taglicher	65 dB (A)	60 dB (A)	60 dB (A)
monatlich	60 dB (A)	55 dB (A)	55 dB (A)
22:00 Uhr - 6:00 Uhr	40 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)

Stellplätze / Zufahrten

- Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserundurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Koppelfläser 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). Die nicht als Zufahrten oder Zuwegungen genutzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
- Einfriedigungen
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Mauer aus Ziegel oder bepflanzt Naturstein (zum Beispiel Friesenwände, Gabionen) in vapour Ausführung, als Zuananlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren. Mindestens eine Grundstücksseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.
- 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
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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. 90cm 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.

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 (NBOu), 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
Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)

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 (Antragsnummer: 024-L4-39/2025, Stand vom 21.03.2025).

Norden, den..... (Siegel)

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

..... (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastade,
..... (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,
..... (Unterschrift)

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,
..... (Unterschrift)

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 § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,
..... (Unterschrift)

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,
..... (Unterschrift)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb 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 Bebauungsplans Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,
..... (Unterschrift)

BEGLEUBUNG

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

Norderney,
..... (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung siehe Nutzungsschaltelone
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - g geschlossene Bauweise
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- 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
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - Fußgängerzone
 - Rad- und Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu erhaltender Einzelbaum
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 - denkmalschutzliche Einzelanlage, hier: Baudenkmal
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
 - Firstrichtung der Hauptdachfläche

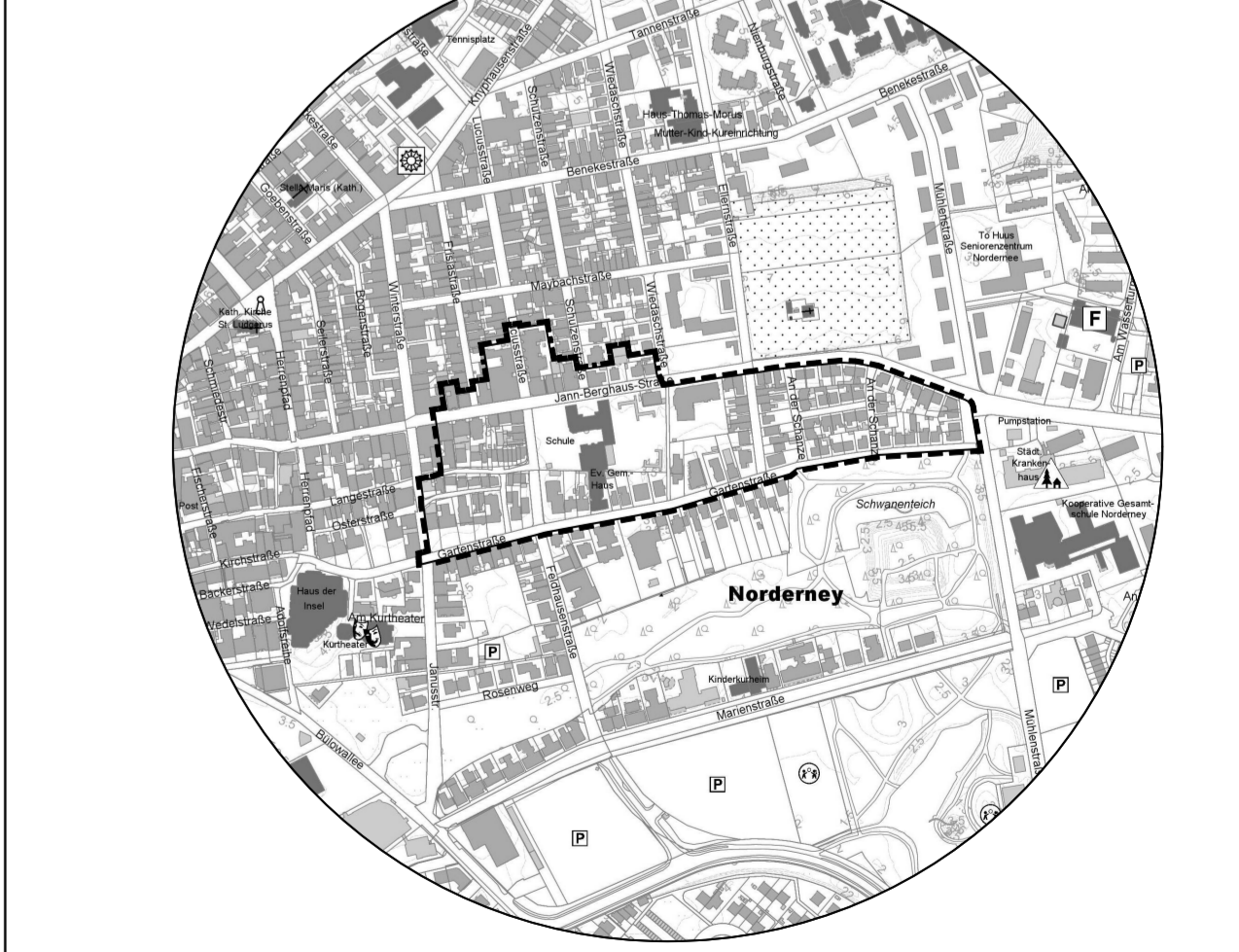
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich

Änderungen & Ergänzungen gegenüber dem erneuten Entwurf vom 21.08.2025 sind in rot kenntlich gemacht.



zweiter erneuter Entwurf 15. April 2026