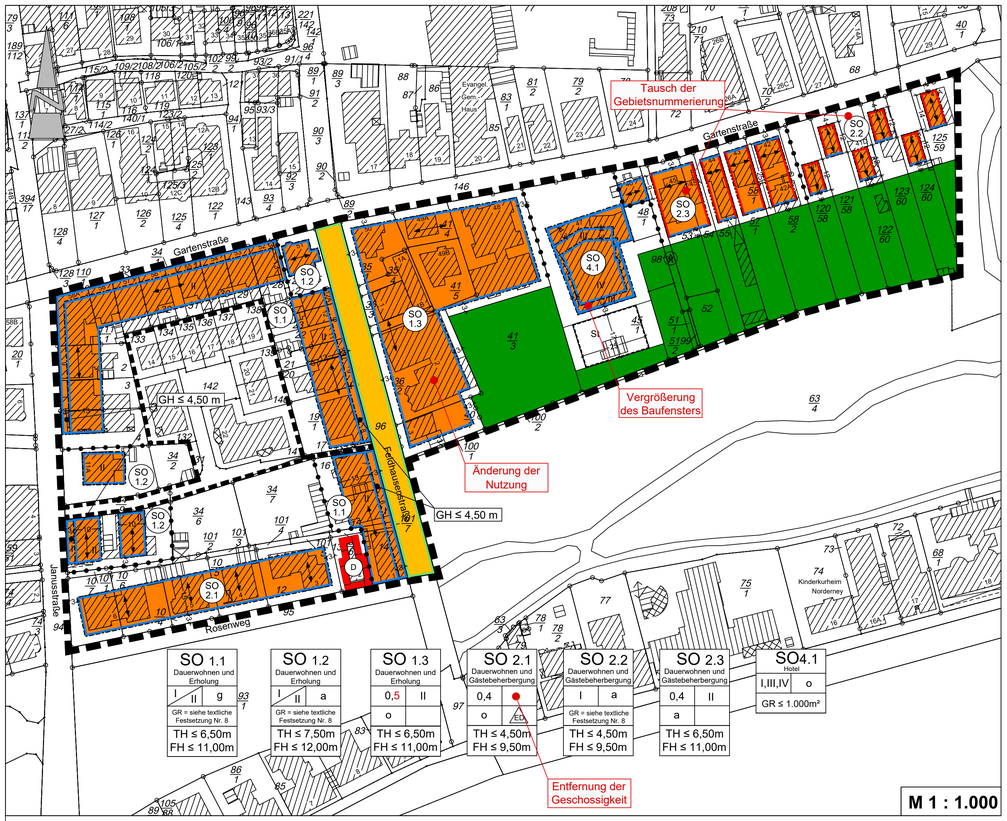
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 -SO 1.3) 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 Pensionszimmer), die nicht der Pflicht 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.

2. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) 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.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO 4.1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   (1) Allgemein zulässig sind:
   - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
   - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
   - Räume für freie Berufe.

   (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
   - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m²,
   - Betriebswohnungen.

4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) 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.

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1- SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" muss gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

6. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2.2 und SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung 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.

7. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 2.1) 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.

8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 4.1) 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.

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" 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. und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie des sonstigen Sondergebietes (SO2.2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" 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 der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 4.1) 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).

13. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   c) 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.

14. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes (SO 4.1) ist Außengastronomie im räumlichen Zusammenhang mit einem genehmigten Gastronomiebetrieb bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100m² je Gastronomiebetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung bedarf einer gesonderten straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis.

15. 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.

16. 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, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

17. 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

1. 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 gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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 Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
5. 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 Kreislaufwirtschafts-gesetzes (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.
7. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.
9. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b 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 Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.
11. 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 die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
12. 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 Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.
13. Es ist die Verordnung 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.
14. Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschimmissionen	
	SO 1.1 - SO 1.3 (vgl. WA)	SO 2.1 - 2.3 (vgl. WR)
tagsüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	55 dB (A)	50 dB (A)
nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr	40 dB (A)	40 dB (A)

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

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

Dachgestaltung

1. 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 Vorschrift ausgenommen.
2. Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dacheinschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufläge 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 8012.
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.

Außenwände / Rollläden

6. 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.

Untergeordnete Bauteile

9. 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 Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonkraftwerken 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 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 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 Grundstücksstreifen 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 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 integrieren.

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). Die nicht als Zufahrten oder Zuwegungen genutzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

Einfriedungen

19. 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.

Werbeanlagen

21. 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 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.
25. 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 der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)

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

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen 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 beigefügt.

Norderney, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich 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

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 Traufhöhe
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
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

St — Flächen für Stellplätze

Firstrichtung der Hauptdachfläche

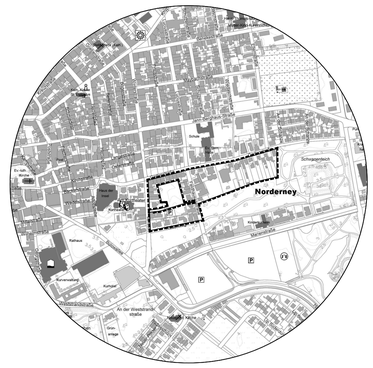
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 3b "Innenstadt Süd-Ost"

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



zweiter erneuter Entwurf — 15. April 2026

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