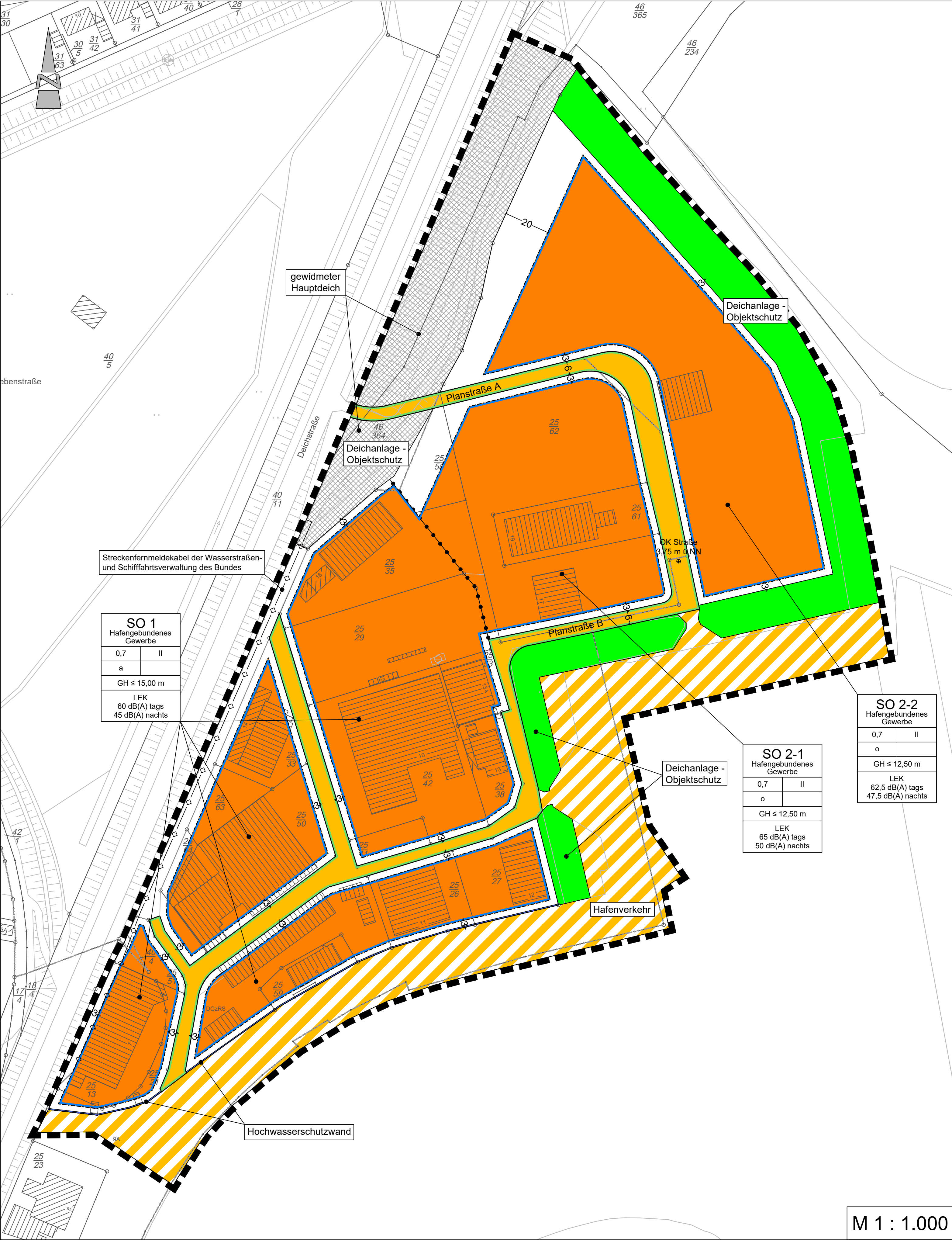


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich"



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

Als hafengebundenes Gewerbe gelten Betriebe, deren Lage am Hafen aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist im Einzelfall nachzuweisen.

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 2-1 & SO 2-2 mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 2-1 & SO 2-2) mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 2-1 & SO 2-2) mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerplätzen und Anlieferungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO:
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: 3,75 m ü. NN

6. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

7. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hafenverkehr" sind in der Zeit vom 16.04. bis zum 14.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutseason) temporäre, mobile Verkaufsstände bis zu einer Größe von jeweils maximal 15 m² zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hafenverkehr" sind Veranstaltungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Hafennutzung stehen (z.B. Hafenfest, Regatten, Fischmarkt, Bootsausstellungen).

9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Deichanlage - Objektschutz" sind der Deicherhaltung dienende bauliche Maßnahmen und Wege zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Arbeit 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. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen

3. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenauffälle) 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 der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostsüdöstlichen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen.

6. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüg- lich einzuleiten.

7. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

9. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.

10. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Streckenfermeldekabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querstiche in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnahe sind die Erdarbeiten von Hand mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Leitungsbetreuung- und Anzeige: DataKom-Service 1 / Aurich (0175/9340073). Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

11. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbaurbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

12. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze der §§ 39 und 44 Bundes-naturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

13. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" befindet sich im Deichvorland der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Gemäß § 2 der Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist es verboten im Deichvorland bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. Der Landkreis Aurich kann als untere Deichbehörde zur Befreiung von den Verboten Ausnahmen zulassen. Die Ausnahme genehmigung kann unter der Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Aufgabenvorbehalts erteilt werden. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich. Die übrigen Vorgaben der Deichvorlandverordnung sind zu berücksichtigen.

14. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der gewidmete Hauptdeich. Gemäß § 14 (1) NDG ist jede Benutzung der Deiche außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.

15. Gemäß § 15 NDG dürfen Bauwerke innerhalb der Grenzen des Deiches, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Die Erlaubnis ist widerruflich.
16. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

17. Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind können beim Baumt der Stadt Norderney eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Norderney, Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© 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-L4-154/2025, Stand vom 13.08.2025).

....., den (Ort) (Datum)

Katasteramt Norden (Amtliche Vermessungsstelle) (Siegel)

Im Auftrage

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" 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. 47 D "Hinterer Hafenbereich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht worden.

Norderney, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Norderney, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 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 beigelegt.

Norderney, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich" stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, Bürgermeister
- PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

sonstige Sondergebiete (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,7

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

GH ≤ 12,50 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Hafenverkehr

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Deichanlage

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—●—●—●—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

● OK Straße 3,75 m ü. NN

Oberkante Erschließungsstraße 3,75 m über NN

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

gewidmeter Hauptdeich (siehe Hinweis Nr. 14)

—◇—

Streckenfermeldekabel, unterirdisch (siehe Hinweis Nr. 10)

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 47 D

"Hinterer Hafenbereich"

Änderungen & Ergänzungen gegenüber dem Entwurf vom 06.08.2025 sind in blau kenntlich gemacht.

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024

Entwurf

12.01.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de