

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) hat der Rat der Stadt Norden den Bebauungsplan Nr. 57e als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung „östlich Siedlungsweg/ Addinggaster Tief“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2014). 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 13.12.2017
.....
Unterschrift

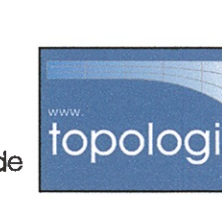


Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 e, „östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief“ wurde ausgearbeitet von:

pk topologis gmbh, Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg
Oldenburg, den 8.12.2017
.....
Dipl. Ing. Heinz Götterwald



4. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08. 03. 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 e „östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2014 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 05.05.2014 bis 28.05.2014 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



5. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2014 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 09.07.2014 bis zum 20.08.2014 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57e mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 16.07.2014 bis zum 20.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



6. Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2015 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 16.11.2015 bis 23.12.2015 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57e mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



7. Zweite erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2017 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 22.09.2017 bis 09.11.2017 durch Aushang im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Norden bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57e mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 04.10.2017 bis 09.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden in diesem Zeitraum auch digital im Internet zur Verfügung gestellt.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 57e mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2017 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 57e ist damit am 15.12.2017 in Kraft getreten.

Norden, den 13.12.2017
.....
(Der Bürgermeister)



10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans Nr. 57e mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
.....
(Der Bürgermeister)



11. Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans Nr. 57e mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
.....
(Der Bürgermeister)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S.48)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, das im gesamten Bebauungsplangebiet die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Gartenbaus, des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig sind.

§ 2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern werden je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. drei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern werden je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Walmdächer im WA2 sollen eine Neigung von 30° nicht überschreiten.
Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

§ 2 Dachindeckung

Die Dachindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013) (keine Edelfengeln) oder nicht glänzende Bodentischsteine (DIN EN 490:2011) oder Rest vorzunehmen. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Dachfenster sind zulässig.
- Als orange gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
- als rot gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
- als braun gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
- als schwarzblau und graublau gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 5004 und 5008, - als grau gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachindeckung abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

§ 4 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gemäß § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
- Einzeihäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2, max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m
- Einzeihäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3, max. 25 m.

§ 5 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzeihäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baualast) NBauO.

§ 6 seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die auf eine Erschließungsstraße zuführen) auf jeweils einer Grundstücksgrenze von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.
Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücksmitteln mit Einzeihausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung anliegendengerecht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig. Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu- bzw. Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baualast) NBauO.

§ 7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

§ 3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ¼ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgiebel in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachaufbauten untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mind. zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

§ 4 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 und DIN105-100:2012-01) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3018 verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % jeder einzelner Außenwandfläche als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtl. Bauvorschrift ausgenommen.,
2.wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalt. Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortauschen, sind unzulässig.

§ 5 Traufwandhöhe

(1) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 3 gilt: Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,70 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kuppelwänden - das Maß von 5,00 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,00 m üNN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als ¼ der jeweiligen Trauflänge ist.

(2) Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 gilt: Es wird für das Allgemeine Wohngebiet WA2, mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise, eine Traufwandhöhe von max. 9,20 m üNN als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittkanten von Außenwand und Dachhaut.

§ 6 Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig. Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

§ 8 Gebäudehöhe

Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine Gebäudehöhe von 10,20 m ü. NN und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Gebäudehöhe von 11,20 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9 Anpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen (dreimal verpflanzt und mind. b.) auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und Standorten, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern. Die Anpflanzungen sind in der Planperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen. Die Arten, Sorten und Qualitäten werden in Abstimmung mit der Stadt Norden festgesetzt.

§ 10 Baumerhalt

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle im WA 2 ist der vorhandene Einzeibaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen.

§ 11 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

§ 12 Geh- und Fahrrechte

Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für das angrenzende Gewässer. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen freizuhalten. Die Sicherung des Räumstreffens erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

noch § 6 Werbeanlagen und Antennen

Eine rechtswidrig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als ¼ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüssel sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüssel sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig.

§ 7 Einfriedigung von Grundstücken

Die Einfriedigung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Alle anderen Grundstücksgrößen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der baurechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drehlegetztaunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

§ 8 Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralen (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Biotentransparenzen sind zulässig. Bei Einfriedigung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 9 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instand gehalten oder modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäude liegt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baufinden, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der zulässigen Geschosse Bauweise: a= abweichende
Bauart des Gebäudes: zulässig E/D nur Einzel- u. Doppelhäuser; E = nur Einzeihäuser

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Öffentliche Parkfläche

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abfall

9. Grünflächen

- Anpflanzung von Bäumen im öffentlichem Raum
- Erhalt und Ersatz von Bäumen

10. Wasseroberflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1. Wasseroberflächen, Gräben

Hinweise

Bodenbefund, Bodenuntersuchungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen ist, dass saure oder potentiell saure Böden angetroffen werden. Damit festgestellt werden kann, ob die im Rahmen entsprechender Baurichtlinien auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Schadstoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbeauftrag der relevanten Böden der zu bebauenden Flächen einzuzeichnen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor (z.B. dem Chemischen Untersuchungsamt Emden) durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)
Säureneutralisierungskapazität (SNK)
Säurebildungspotential (SBP)
Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)
Eluat; pH-Wert; Leitfähigkeit; Chlorid; Sulfat.
Sofort im Rahmen der Baurichtlinien zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Baumaßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Sofort im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZD der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stofflich Zuordnungswert von bis zu 22 der LAGA-Mitteilung Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu 22 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.

Archäologische Denkmalfürsorge/Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Scherben oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldungspflichtig sind. Meldenpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldenpflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die ausführende Firma und/oder der Bauherr.

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 57 e treten in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 57 B sowie der Teilbereich der Abgrenzungssatzung „Siedlungsweg“ außer Kraft.

Gewässer II. Ordnung

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstreifen des Gewässers II. Ordnung „Addinggaster Tief“ und des „Zubringer Grabens“. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Norden und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Lage der Versorgungseinrichtungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunehmender). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungspflicht und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Technische Regelwerke

Die folgenden bei der Bebauungsplanaufstellung verwendeten technischen Regelwerke können bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) eingesehen werden:
- DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“
- DIN EN 490:2011 „Dach- und Formziegel aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktspezifikationen“
- DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL (Farbpalette der RAL gemeinnützige GmbH)

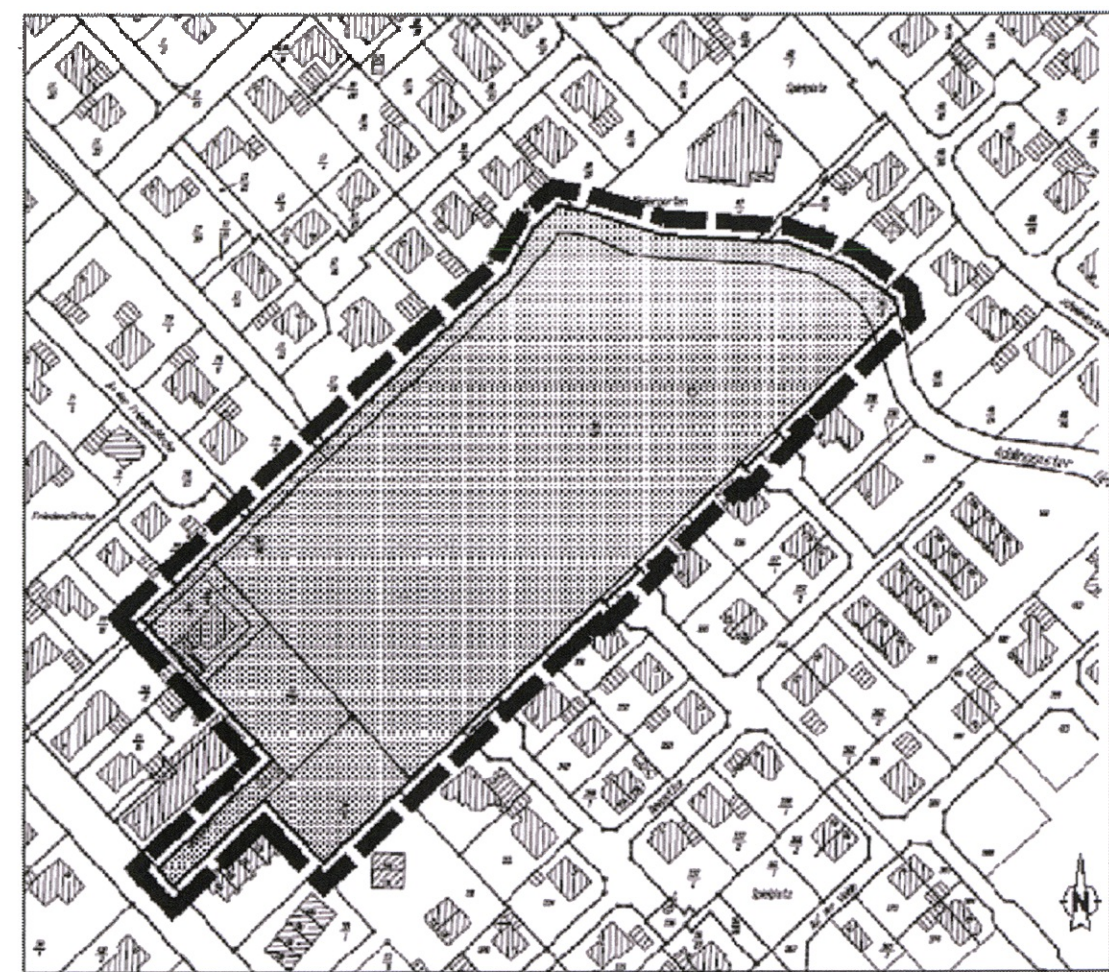
15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Raumstreifen für die Wassernutzung, hier Entwässerungsverband Norden
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Zeichnerischer Hinweis

Vorzeichen: 0,00 m über NN, gelber Höhenpunkt 10,00 m über NN
X - 0,08 vorh. Geländehöhen üNN
Maßstab 1 : 1000

Stadt Norden Bebauungsplan Nr. 57e



Maßstab 1 : 2