

Stadt Norden



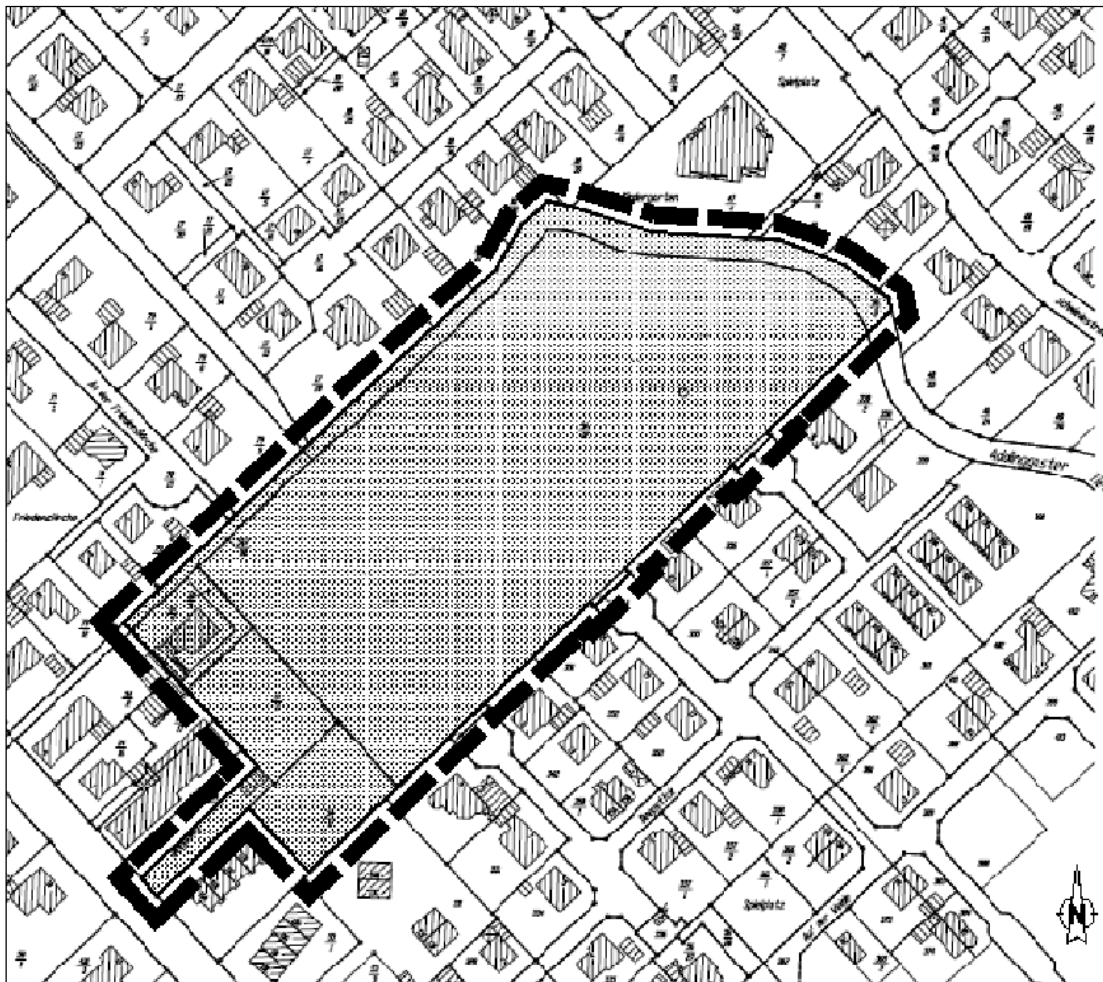
Bebauungsplan Nr. 57e

mit örtlichen Bauvorschriften

„östlich Siedlungsweg / Addinggaster Tief“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung



Übersichtskarte

Fassung: 08.12.2017



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3
2	Lage und Abgrenzung	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	6
3.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept	7
3.4	Andere Bebauungspläne	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
4.1	Nutzung	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
5.4	Verkehrerschließung	10
5.5	Grünflächen	11
5.6	Wasserflächen.....	11
5.7	Textliche Festsetzungen	12
5.8	Örtliche Bauvorschriften	18
6	Immissionen.....	26
7	Natur und Landschaft	27
8	Städtebauliche Daten	29
9	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	30
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	35
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	36

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57e „östlich Siedlungsweg / Addingaster Tief“ erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 57e dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzel- und Doppelhausbebauung. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit eines verdichteten Wohnungsbaus durch Stadtvillen und einer Reihenhausbauung eröffnet werden. Insbesondere im südlichen Bereich der Stadt Norden sind keine ausreichenden Baulandreserven vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, da in den vorangegangenen Jahren in diesem Bereich der Stadt keine bedarfsgerechte Baulandausweisung erfolgte.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Die jetzt geplante Aufplanung einer innerstädtischen Freifläche konnte zuvor nicht umgesetzt werden. Aufgrund eines Ratsbeschlusses wurde die Planung bis zum Herbst 2014, wegen einer Gewährleistungsfrist des Siedlungsweges, ausgesetzt. Das Plangebiet ist bereits von einer Bebauung und einer Wohnbebauung und Verkehrsflächen allseitig umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist. Hierbei soll die Wohnbebauung weiterentwickelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird der stetigen Nachfrage nach privaten Baugrundstücken zur Eigenheimbildung entsprochen. Trotz des einsetzenden demografischen Wandels ist der Wohnflächenbedarf in der Bundesrepublik stetig steigend. Aufgrund der zentralen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird das Plangebiet auch zukünftig ein bevorzugter Wohnstandort sein.

In den erschlossenen Norder Baugebieten sind aktuell nur wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Nach Fertigstellung der Ersterschließung sind die Baugebiete bereits innerhalb eines Zeitraums von rund 1 Jahr überwiegend bebaut. Freie Bauplätze sind in Norden in nicht ausreichender Anzahl vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57e wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

Gem. § 13a BauGB kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57e ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,

- die in Anspruch genommene Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete sowie Natura 2000 nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem Wortlaut des § 13a BauGB ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beschränkt auf die Änderung bestehender Bebauungspläne oder die Überplanung von im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB. Durch die Bezugnahme auf Maßnahmen der Innenentwicklung wird deutlich, dass die Anwendung des §13a BauGB im Außenbereich (§ 35 BauGB) grundsätzlich ausgeschlossen ist, da im Außenbereich naturgemäß keine „Innenentwicklung“ stattfindet.

Eine andere Situation besteht jedoch bei einem „Außenbereich im Innenbereich“. Die Überplanung dieser „Außenbereichsinseln“ wurde vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz ausdrücklich bestätigt (Urteil vom 24.02.2010 — 1 C 10852/09 und VGH Baden-Württemberg Urteil v. 29.10.2013 Az. 3S198/12). Entsprechend der Gesetzesbegründung dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung u. a. der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile, wobei insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen für Innenentwicklungsmaßnahmen zugelassen werden.

Weiterhin führt die bauliche Vorprägung des Plangebietes dazu, dass die bereits vorhandene Bebauung die Funktion als Freiraum und als Fläche für privilegierte Vorhaben nicht mehr oder nur mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung deutet daher auf eine weitere Bebauung, in Form einer Auffüllung der Außenbereichsinsel, hin.

In dem vom OVG Rheinland-Pfalz entschiedenen Fall bestand kein Zweifel an der Zugehörigkeit des Bebauungsplangebiets zum Siedlungsbereich, da es von bebauten Flächen umschlossen war. Hierbei ist es von untergeordneter Bedeutung, inwieweit das Gebiet wegen seiner Größe nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung und nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Für eine Beantwortung dieser Frage sind die Nähe zum Ortskern sowie das Vorhandensein einer umliegenden Bebauung maßgebend.

Im vorliegenden Fall liegen die genannten Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 e gem. § 13a BauGB vor, da es sich um eine inselartige Außenbereichsfläche im Innenbereich mit einer allseitig umlaufenden Bebauung handelt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Norden, im Ortsteil Süderneuland. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

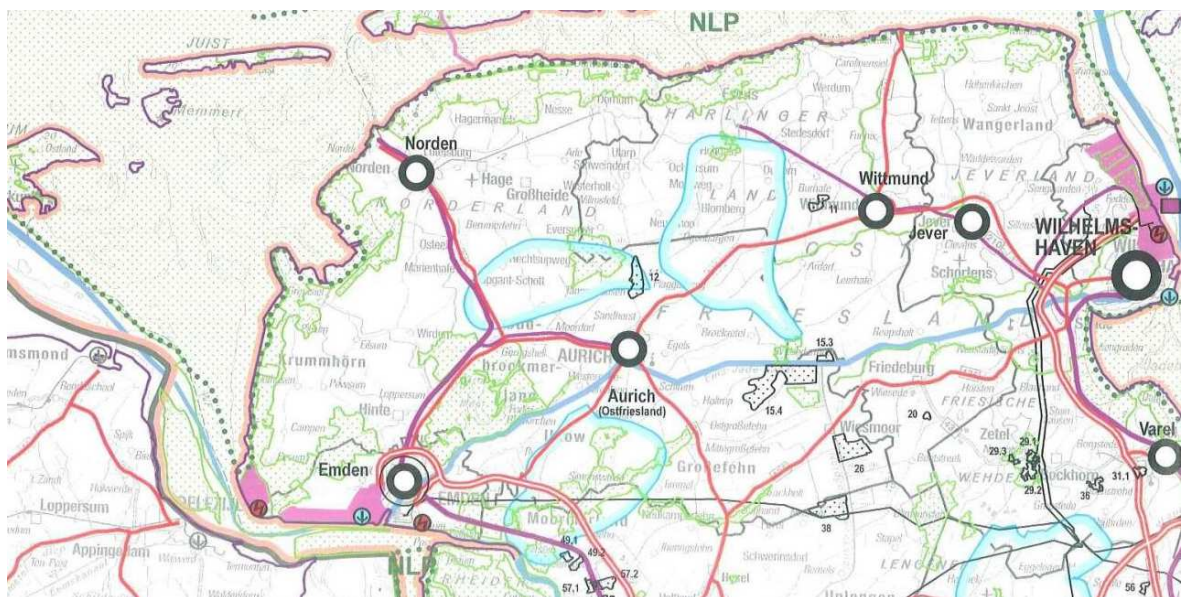
3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Kreistag des Landkreises Aurich hat im Januar 2009 die Neuauflistung seines Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Darin werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Kreisgebiet im Zeitraum bis etwa 2025 neu festgelegt. Bis zum 24.09.2015 lag der Entwurf öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss und die Genehmigung des RROP 2015 sollen entsprechend dieser Absicht noch in diesem Jahr erfolgen.

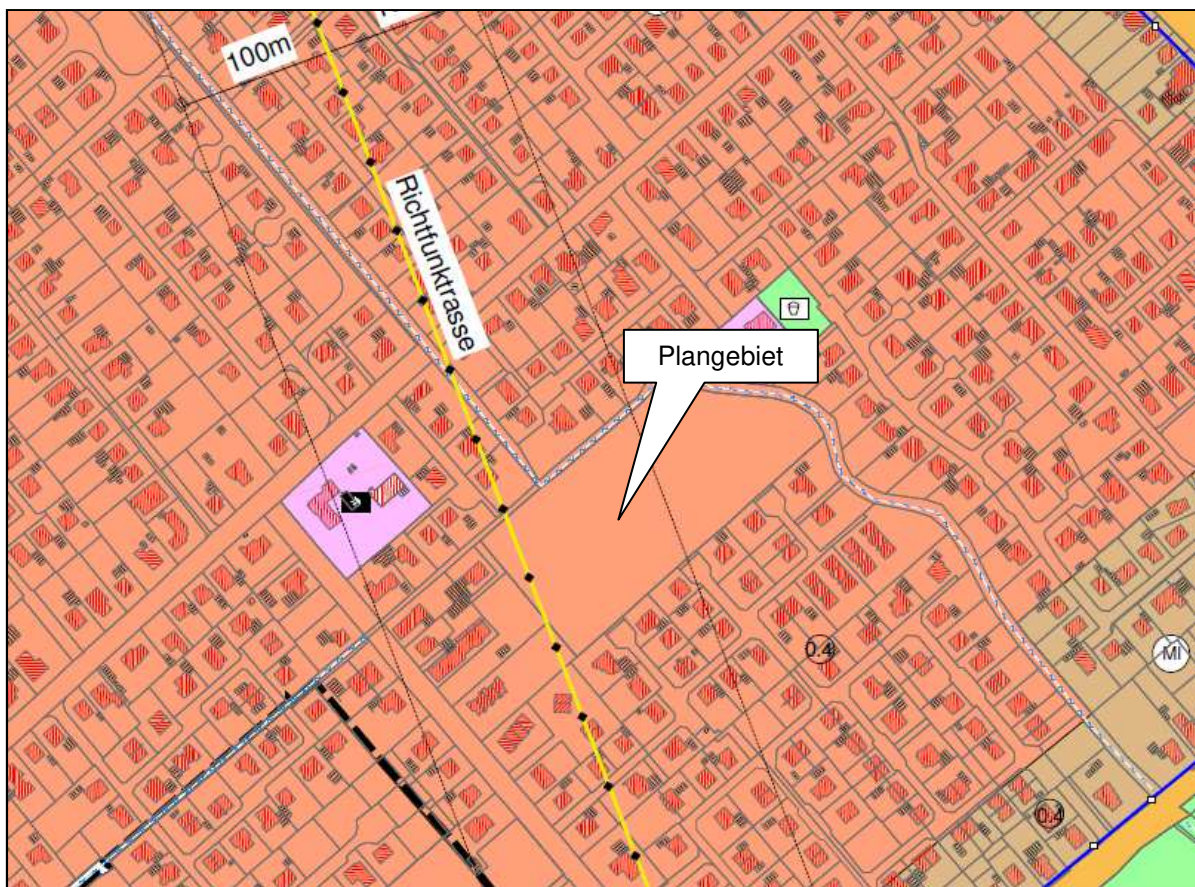
Die Stadt Norden ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupteisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt. Weitere Darstellungen sind in der Planzeichnung zum LROP nicht enthalten.



Die vorliegende Bauleitplanung mit der Zielsetzung einer Stärkung der Innenentwicklung ist mit der Zielsetzung der Raumordnung vereinbar. Auch in der aktuellen Fassung des Raumordnungsprogrammes wird das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt. Dieser Grundsatz dient dem Schutz des Außenbereiches und soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt. Von der dargestellten GFZ wird nur in einem kleineren Teilbereich mit 0,5 abgewichen. Da es sich bei der Darstellung der GFZ, entsprechend dem Wesen des Flächennutzungsplanes, um eine Maßangabe mit großflächigen Bezug handelt, werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes von dieser Abweichung nicht berührt (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, BauNVO, §16, Rd. 20). Folglich ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

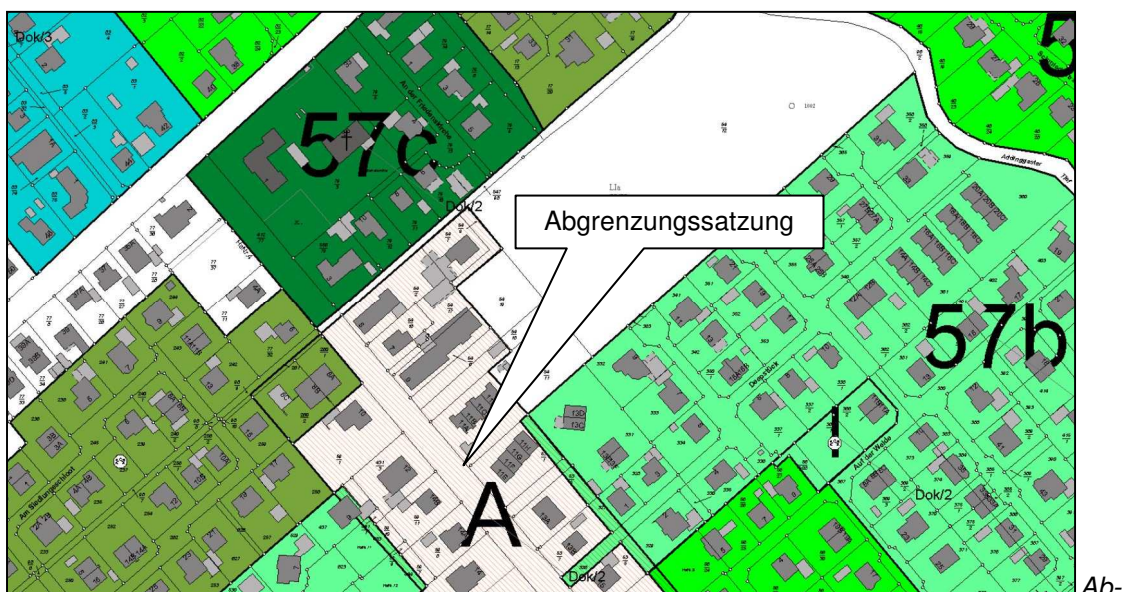
Entsprechen dem städtebaulichen Konzept der Stadt Norden (Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung Juni 2008, Stand 6/2009) wird das Plangebiet als Wohnstandort mit besonders guter Eignung beschrieben. Einschränkungen hinsichtlich der Aufplanung sind nicht zu entnehmen.

3.4 Andere Bebauungspläne

Neben der Straßenrandbebauung entlang des Siedlungsweges ist nordwestlich durch die Bebauungspläne Nr. 57c und Nr. 9 sowie nordöstlich durch den Bebauungsplan Nr. 57A und südöstlich durch den Bebauungsplan Nr. 57 B umschlossen. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne beinhalten überwiegend Allgemeine Wohngebiete und vereinzelte Gemeinbedarfseinrichtungen, die umgesetzt wurden und der Bestandssituation entsprechen.

Hinsichtlich der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ist der angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 B soweit weitgehend identisch mit den Festsetzungen dieser Bauleitplanung. Daher ist davon auszugehen, dass sich eine homogene Siedlungsstruktur, eines klassischen Allgemeinen Wohngebietes, entwickelt. Eine Beeinträchtigung, die über das allgemeine gebietsübliche Maß, wie in anderen Norder Baugebieten hinausgeht, ist nicht zu erkennen.

Das Plangebiet selbst ist als Außenbereich im Innenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen, wonach für eine städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Zur Absicherung einer verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Straße Deepstück erfolgt in zwei Teilbereichen eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 57 B (siehe Hinweise: Andere Bebauungspläne).



Abgrenzungssatzung des Ortsteils „Siedlungsweg“

Ein südwestlicher Teilbereich des Plangebietes ist überlagert von einer Abgrenzungssatzung, die mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes für den überdeckten Teilbereich aufgehoben wird.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv- landwirtschaftliche Nutzfläche. Allseitig angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Wohnbebauung. Nordöstlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein Kindergarten. Nördlich umlaufend befinden sich die Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Norden „Addingaster Tief“ und der „Zubringer Graben“, mit einem freizuhaltenden Räumstreifen von 10 m bzw. 6 m.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südwestlich angrenzenden Siedlungsweg.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung einer innerstädtischen Freifläche, die allseitig von einer Wohnbebauung umgeben ist. Daher wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3) festgesetzt. Hierbei wird der Charakter der umliegenden Wohnbebauung, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht, fortgesetzt (WA 1). Im Einmündungsbereich des Siedlungsweg / Deepsweg soll hierbei, entsprechend der angrenzenden Bebauung am Siedlungsweg, eine verdichtete Wohnbebauung (WA 2 und WA 3) ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einer Wohnbebauung städtebaulich weiterzuentwickeln, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Um eine städtebauliche Verdichtung in Form von Stadthäusern zu ermöglichen wird im Bereich des WA 2 eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO wird durch textliche Festsetzung auf 65 % beschränkt (siehe Kap. 5.7).

Das zulässige Höchstmaß gem. § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

Obwohl auch andere Wohnformen insbesondere unter Berücksichtigung der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden denkbar wären, soll ein Baugebiet geschaffen werden, in dem hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Dies entspricht den Bauwünschen des überwiegenden Teils der Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland. In dieser Region werden Baugebiete mit entsprechenden Festsetzungen (verdichtete Wohnformen) gemieden und in Folge der gestiegenen Mobilität wird sogar auf Baugebiete in Nachbargemeinden ausgewichen, um die gewünschte Wohnform umsetzen zu können. Dies würde den Zielen der Raumordnung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss, bei einer Dachneigung von mehr als 45°, als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird (siehe textliche Festsetzung unter Kap. 5.7 und örtliche Bauvorschriften unter Kap. 5.8).

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 57 e wird überwiegend eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die inhaltlich genau zu bestimmen ist. Die abweichende Bauweise ist durch eine textliche Festsetzung konkretisiert (siehe Kap 5.7. Bauweise). Zur Absicherung eines Baugebietes mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) für zulässig erklärt. Für einen Teilbereich innerhalb des WA 2 wird eine zusammenhängende Einzelhausbebauung zugelassen, um eine Reihenhausbauung mit drei Wohngebäuden zu ermöglichen.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen dem Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen mit einer Breite von 6 - 7, 5 m, wobei die Haupteerschließung im südwestlichen Bereich an den Siedlungsweg angebunden wird. Zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen wird in drei Bereichen des Plangebietes eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden Fuß- und Radwege als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierdurch wird eine fuß- und radläufige Durchlässigkeit in umliegende Siedlungsbereiche sichergestellt. Dies gilt auch insbesondere für das sichere Erreichen von Kinderspielplätzen und des angrenzenden Kindergartens, sowie der Erschließung der Räumstreifen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Entsprechend der Straßenausbauplanung werden insgesamt 15 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Diese Anlagen für den ruhenden Verkehr werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Anlagen für die Abfallentsorgung

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit werden die Stichstraßen innerhalb des Plangebietes nicht von Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Eine für 3-Achsige Fahrzeuge ausgelegte Dimensionierung der Verkehrsfläche (gem. RAST 06) würde das Baugebiet aus wirtschaftlichen Gründen in Frage stellen. Zur Sicherstellung einer Abfallentsorgung wurden Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt.

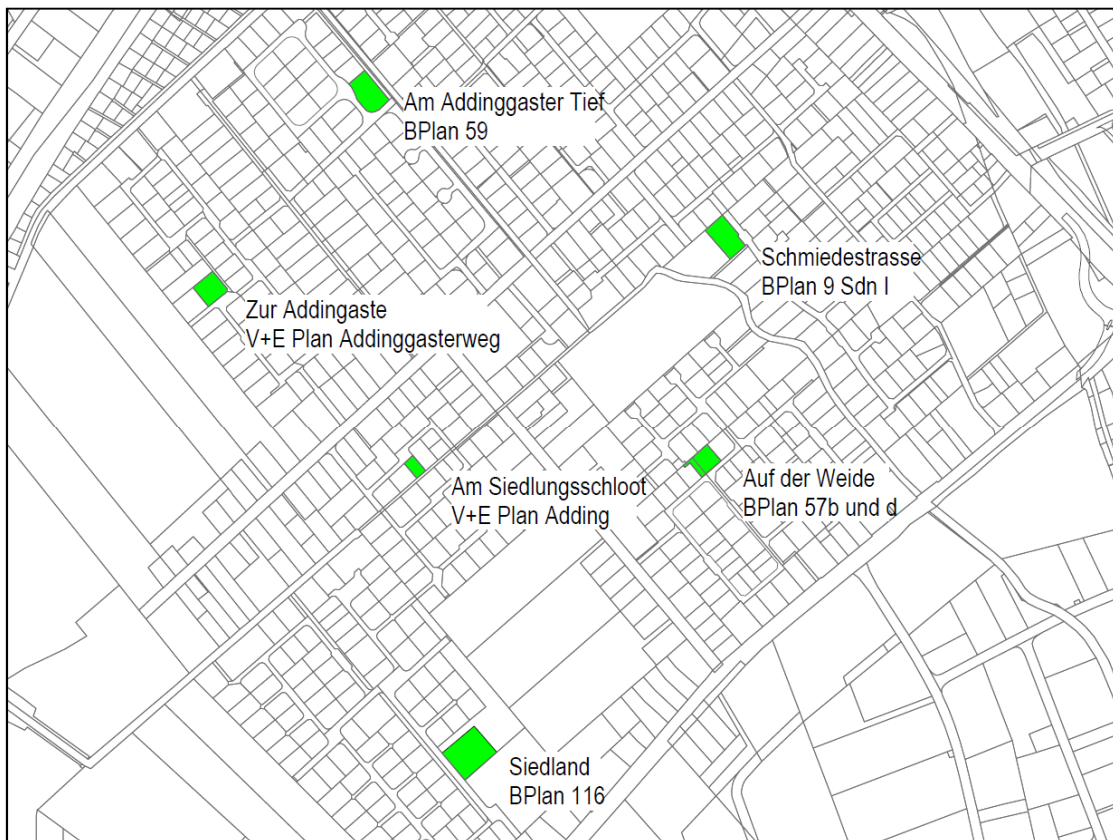
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Für die Bereiche mit den festgesetzten Parkflächen und den Stellflächen für die Abfallentsorgung werden mit Verbote von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungskonflikte mit angrenzenden Grundstückseigentümern ausgeschlossen.

Ferner wird im Einmündungsbereich (Deepsweg) beidseitig der festgesetzten Verkehrsfläche ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Bestandssituation abgesichert, wonach die angrenzende Reihenhausbauung über den Siedlungsweg erschlossen wird. Eine verkehrliche Erschließung an den Deepsweg wird ausgeschlossen um einen störungsfreien Zu- und Abgangsverkehr aus dem Baugebiet zu gewährleisten.

5.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz verzichtet. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern wird durch die umliegenden bereits bestehenden Kinderspielplätze Rechnung getragen. Der Kinderspielplatz an der Schmiedestraße ist lediglich 50 m vom Plangebiet entfernt und wird über einen Fuß- und Radweg angebunden. Der weitere Kinderspielplatz „Auf der Weide“ ist 150 m vom Plangebiet entfernt und wird über das Straßennetz angebunden.



Lageplan der umliegenden Kinderspielplätze

5.6 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Gräben II. Ordnung als Wasserfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Gewässer öffentlich-rechtlich abgesichert und die Erhaltung sichergestellt.

Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung des Räumstreifens entlang des „Addingaster Tief“ und des „Zubringer Grabens“ (Gewässer II. Ordnung) wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Hierbei wird der Räumstreifen an der Brücke zur Friedenskirche – nordöstlich der Brücke – auf voller Länge mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Südwestlich der Brücke wird die festgesetzte

Breite auf 6 m reduziert. Hierfür erfolgte eine Absprache mit dem Entwässerungsverband Norden. Weiterhin wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger geregelt, dass der erforderliche Räumstreifen dinglich im Grundbuch gesichert wird. Die Pflichten zur Gewässerunterhaltung werden durch den Erschließungsträger an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.

Für das Verbandsgewässer II. Ordnung ist der Entwässerungsverband Norden für dessen Unterhaltung zuständig. Hierbei ist die Ablage des anfallenden Aushubs von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird auf dieser Fläche ausgeschlossen, um die problemlose Reinigung des Gewässers zu gewährleisten.

Weiterhin wird in einem Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger geregelt, dass der erforderliche Räumstreifen vor der Vermessung der einzelnen Baugrundstücke dinglich im Grundbuch gesichert wird.

Die Eintragung der dinglichen Absicherung wird als Wirksamkeitsvoraussetzung für die Rechtskraft des vorgenannten Vertrages aufgenommen.

5.7 Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. §1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Begründung

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden. Bekannterweise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In dem 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 nutzbarer 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 nutzbarer Gebäudeteil darstellt.

Begründung

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen. Dennoch soll innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine verdichtete Bebauung in Form von Stadtvillen ermöglicht werden. Im Sinne einer verdichteten Bebauung sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 insgesamt max. 3 Wohneinheiten ermöglicht werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

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

Begründung

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung in jede Richtung:

- Einzelhäuser innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m
- Einzelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3 max. 25 m

Begründung

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

5. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücksgröße für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften mind. eine Größe von 400qm (je Doppelhaus 800qm) erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 2 Abs. 12 NBauO (ohne Baulast).

Begründung

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und damit die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenze sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig.

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4 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 Baulast) NBauO.

Begründung

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene Gräben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohnung. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu-/ Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung des Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

7. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

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

Begründung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Grundfläche der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.g. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt GRZ“ von 0,5 (50% ige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

8. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 / WA 3 eine Gebäudehöhe von 10,20 m ü NN m und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Gebäudehöhe von 11,2 m ü NN m als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von 10,2 m üNN bzw. 11,2 m üNN reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Mit der Festsetzung werden Gebäudehöhen von rd. 9 m bzw. 10 m über Geländeoberkante ermöglicht.

Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

9. Anpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen mit Laubbäumen (dreimal verpflanzt und m.D.b.), 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 Pflanzperiode 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.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Stadt- und Landschaftsbild. Durch einen Baumbestand innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität erzielt.

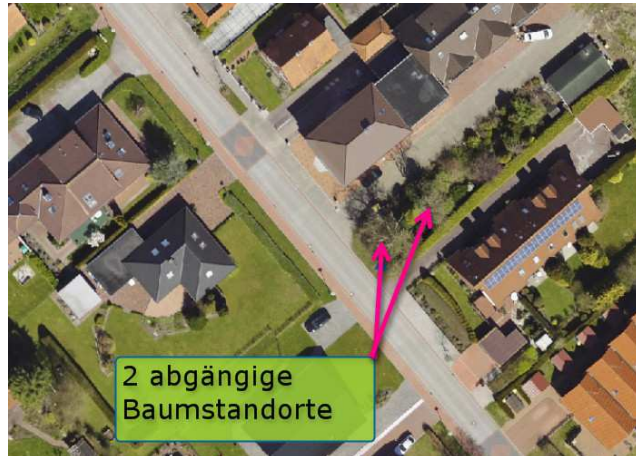
10. Baumerhalt

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle im WA 2 ist der vorhandene Einzelbaum 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Erhaltung des Landschaftsbildes und Förderung des Wohnumfeldes.

Im Bereich des Deepsweges werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zwei großkronige Laubbäume beseitigt. Im Vorfeld der Beseitigung wird eine ökologische Begutachtung durchgeführt, um eine artenschutzrechtliche Konfliktlage auszuschließen.



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.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Da in den Pflanzbereichen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, keine Leitungen untergebracht werden, wird die Anpflanzung von Laubbäumen abgesichert.

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 Räumstreifens erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

Begründung

Mit der Sicherung des Zugangs und der Befahrung dieser Flächen wird die Durchführung der satzungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers gewährleistet.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrüntem Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

1. Dachform

Es 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. Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dächern bis max. 10° zulässig.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, 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.

Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahren abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt der charakteristischen Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen, bzw. individuell geregelt.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancher Orts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ort-

typischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

4. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) 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 einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

oder

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 gestalterischen 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 jeweils max. 30 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in "do-it-yourself-Manier" selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

5. Traufwandhöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und 3 gilt:

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,7 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 5 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7 m üNN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt:

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise, wird eine Traufwandhöhe von max. 9,2 m üNN als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Begründung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die Höhenfestsetzungen der städtebaulichen Zielsetzung angepasst, eine Bebauung in Form von Stadtvillen umzusetzen.

Nebengiebel werden von Bauwilligen vermehrt als Gestaltungselement eingesetzt. Da diese Anbauten für das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes von untergeordneter Bedeutung sind, wird diesen Bauwünschen entsprochen.

6. Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechtwinkelig 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 angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig.

Begründung

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die festgesetzten Einschränkungen vorgesehen.

7. Einfriedungen der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

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 Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

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.

Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die

Festsetzung der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein, sofern das Straßen- und Ortsbild dadurch nicht wesentlich verunstaltet wird.

10. Ordnungswidrigkeiten

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

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollten bei Verstößen in der Regel Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB - bleibt hiervon unberührt.

6 IMMISSIONEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem bereits realisierten angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Mit der durchgängigen Erschließung wird die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Ferner sind die Siedlungsbereiche als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen, wie es auch innerhalb des Plangebietes stattfinden wird. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist daher auszuschließen.

Es sind keine sonstigen Emissionen bekannt, die auf das Plangebiet einwirken und zu einer erheblichen Belästigung der geplanten Wohnnutzung führen können. Aufgrund der umliegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, ist auch bei dem Plangebiet davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenso eingehalten. Es ist daher davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der überwiegend von Verkehrsflächen und Bebauung umgeben ist. Der intensiv-landwirtschaftlich genutzte Teilbereich ist von der freien Landschaft abgeschnitten und wird daher aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsstruktur als vorbelastet bewertet. Folglich wird mit der Deckung der Baulandnachfrage im Innenbereich, eine Überplanung von unbelasteten Außenbereichsflächen zurückgestellt. Einem Flächenentzug des unbelasteten Außenbereichs wird daher entgegengewirkt. Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57e wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach diesem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB können u. a. förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche gilt gem. § 13a BauGB auf der Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zwischen 20.000m² und 70.000m² zulässiger Grundfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57e umfasst eine Fläche von > 3 ha. Bei dieser überschlägigen Flächenermittlung wurden die privaten Grünflächen und Bereiche mit einer geringeren GRZ nicht gesondert berücksichtigt, so dass bereits bei diesem Planungsstand von einer größtmöglichen Grundfläche ausgegangen wird.

Die zulässige Grundfläche wird über eine angenommene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. Folglich wird der Schwellenwert von 20.000m² deutlich unterschritten.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine ca. 2,4 ha große Grünlandfläche, die innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes liegt. Der Biotoptyp ist als GIMt, also Intensivgrünland der Marschen mit Gruppenstruktur eingestuft worden. Eingesprengt sind kleine Areale mit Flutrasen (GFF mit *Phalaris arundinaceae*, unter 10 qm) und etwas artenreicherem Grünland (GIM +, u.a. mit *Trifolium repens*, *Lathyrus pratensis*). Innerhalb der Gruppen sind vermehrt Feuchtezeiger anzutreffen wie *Juncus effusus*, *Glyceria fluitans*, *Juncus articulatus*), die allerdings ebenfalls aufgrund ihrer jeweils kleinflächigen Ausprägungen nicht als besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG anzusprechen sind.

Begrenzt wird die Fläche nach Südosten durch einen schmalen, zumeist mit *Phragmites communis* und *Phalaris arundinaceae* zugewachsenen Graben (FGR), sowie im Nordwesten und Norden durch das ca. 4 m breite Addinggaster Tief. Dieses größere Gewässer ist dauerhaft wasserführend und stark mit Wasserpflanzen bewachsen (FGR, *Potamogeton spec.*, *Utricularia spec.*, *Stratiodes aloides* mit ca. 10 Exemplaren).

In Bezug auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im vorliegenden Fall insbesondere die Artengruppen Amphibien und Fledermäuse zu betrachten. Bei den Vögeln sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brut- und Gastvögeln aufgrund der Lage und Ausprägung der vorliegenden Habitate auszuschließen. Im Herbst 2013 wurde am Addinggaster Tief eine durchziehende Waldschnepfe beobachtet, die allerdings auch mitten in Wohngebieten auftauchen kann. Im Sommer wurden hier auch Stockenten und Teichhühner beobachtet, beides Arten, die auch innerhalb besiedelter Bereiche brüten und nicht auf offene Landschaften angewiesen sind.

Amphibien

Das potentielle Artenspektrum bei den Amphibien umfasst Erdkröte, Grasfrosch, Seefrosch und Teichmolch. Weitere Artenvorkommen sind auszuschließen. Die vier genannten Arten können im Plangebiet ausschließlich im Addinggaster Tief geeignete Laichgewässer vorfinden, auf der zur Bebauung vorgesehenen Grünlandfläche sind keine potentiellen Laichgewässer vorhanden. Das Addinggaster Tief bleibt im Rahmen des Planvorhabens mit einem 10 m breiten Räumstreifen erhalten. Das Gewässer als Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitat bleibt also von den Planungen unberührt. Insbesondere Grasfrosch und Erdkröte nutzen auch Grünlandflächen als Sommerlebensräume zur Nahrungssuche. Intensivgrünland ist dabei nur bedingt als Nahrungsraum geeignet, insbesondere da die häufigere Mahd mit modernen Kreiselmähern zu erheblichen Verlusten an Amphibien führen kann (Humbert et al. 2010, ART-Bericht 724). Eigene Erfahrungen zeigen, dass in Wohngebieten mit geeigneten Laichgewässern (Gartenteiche) alle o.g. Amphibien in langfristig überlebensfähigen Populationen existieren können, teilweise sogar Habitate in der Agrarlandschaft deutlich übertreffen.

Von dem geplanten Bauvorhaben geht somit keine direkte, aber auch keine unmittelbare Beeinträchtigung von vorkommenden Amphibienpopulationen aus.

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen Höhlungen in Bäumen und Gebäuden als Sommer- und Winterquartiere. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht gefährdet. Zur Nahrungssuche nutzen Fledermäuse insbesondere windgeschützte, insektenreiche Flächen auf, z.B. entlang von Gehölzen und an Gewässern. Auch Grünlandflächen, besonders beweidete, insektenreiche werden gerne als Nahrungshabitate angenommen. Im vorliegenden Fall stellt das Addinggaster Tief mit seiner Wasser- und Ufervegetation und in den angrenzenden Gärten vorkommenden Gehölzstrukturen ein besonders geeignetes Jagdrevier für Fledermäuse dar. Die eigentliche Grünlandfläche ist aufgrund der Strukturarmut hingegen deutlich eingeschränkter als Nahrungsraum geeignet. Aktuelle Beobachtungen aus anderen Siedlungsgebieten haben gezeigt, dass die in Ostfriesland vorkommenden Fledermausarten wie die am häufigsten vorkommende Breitflügelfledermaus Wohngebiete, insbesondere wenn diese einen größeren Gehölzanteil aufweisen, deutlich gegenüber intensiv genutzten Agrarflächen bevorzugen (Göttsche 2014, unveröffentlicht).

Von dem geplanten Bauvorhaben gehen somit keine direkten Gefährdungen auf Fledermausvorkommen aus. Wesentliche Nahrungsstrukturen wie das Addingaster Tief mit seinen Randstrukturen bleiben von dem Vorhaben unberührt. Durch die Bebauung der Fläche entstehen potentiell weitere Quartiermöglichkeiten (auf die Empfehlungen des NABU sei verwiesen), während u.a. durch die Bepflanzung des Gebietes mit einheimischen Großbäumen die Gesamtnahrungssituation der potentiell vorkommenden Fledermausarten nicht beeinträchtigt wird.

Auf die Vorkommen der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Krebschere (*Stratiodes aloides*) im Addingaster Tief sei nochmals hingewiesen. Bei Räumarbeiten des Gewässers sind diese kleinen Vorkommen unbedingt auszusparen und die Unterhaltungsarbeiten vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 e werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	19.000 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.011 m²
Private Verkehrsflächen	174 m²
Fuß- und Radwege	176 m²
Wasserflächen	1.847 m²
Geltungsbereich insgesamt:	24.208 m²

9 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dem Verfahren wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelagert.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 14.05.2014 bis zum 28.05.2014 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Ferner wurde am 14.05.2014 eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Norden durchgeführt, bei der Folgendes geäußert wurde:

Verkehrsflächengestaltung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Nachbarn angeregt, die südöstlich angrenzenden Wendeanlagen mit Grünflächen und Anpflanzungen neu zu gestalten.

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, da die genannten Verkehrsflächen sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden.

Ferner wurde angeregt, die bestehenden Wendeanlagen nicht für einen Durchgangsverkehr zu öffnen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Durchlässigkeit für den motorisierten Verkehr insgesamt zu einer Entflechtung beitragen wird. Die Verkehrsbelastung wird in einem gebietstypischen Maß erfolgen. Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.05.2014 bis zum 28.05.2014 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Auch hier wird auf die Informationsveranstaltung vom 14.05.2015 verwiesen.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Folgenden wesentliche Punkte genannt:

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S.6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon sind die arten-

schutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Arten, die unter den Artenschutzfallen wurden jedoch innerhalb des Plangebietes nicht angetroffen.

In einer Stellungnahme des NABU Altkreis Norden wird auf die ökologische Bedeutung des Plangebietes hingewiesen:

Wir nehmen mit Bedauern zur Kenntnis, dass der §13a keine weiteren Bewertungen als die Einbettung in Siedlungsstrukturen kennt. Die betroffenen Gewässer 2. Und 3. Ordnung sind neben ihrer Funktion für die Entwässerung auch Biotope mit reichhaltigem Leben im und am Biotop.

Eine Vielzahl von Arten wechselt zwischen Land und Wasser. Besonders Insekten stehen am Anfang der Nahrungskette und eine Vielzahl von ihnen wechselt in ihrer Entwicklung aus dem Wasser in die Luft und an Land. Durch die Umkränzung der landwirtschaftlichen Fläche von Gewässern und der Nutzung als Intensivgrünland lag die Anwendung von Insektiziden und Herbiziden extrem niedrig. Auch die Abstandsregelung für Düngereintrag hat in der Summe diese Fläche in den Zustand der halb-extensiven Nutzung gebracht. Dadurch ist diese Fläche als Lebensraum für Amphibien, Libellen und andere Insekten semi-optimal aber geeignet. Besonders die Insekten stellen einen Teil der Nahrung für kulturverträgliche Vögel dar. Sollte in den umliegenden Siedlungen ein Fledermausvorkommen sein, was erwartbar ist, stellen die Gewässer und diese Flächen einen Nahrungsraum dar.

Wir empfehlen, eine Amphibien- und Fledermausuntersuchung durchzuführen, um die Überplanung darauf abzustellen, damit ein Ersatzlebensraum, gewässernah für Amphibien und durch Anpflanzungen für Fledermäuse geschaffen werden kann. Oder die zeit- und kostenintensive Prüfung durch Realisierung solcher Strukturen zu umgehen, die geeignet sind diese Habitate prophylaktisch herzustellen. In jedem Fall sollte ein spezialisiertes Büro mit der Strukturplanung und Artenauswahl (Bäume / Sträucher) hinzugezogen werden.

Wir bitten die Baubehörden die Bauwilligen Bürger darauf hinzuweisen, dass Fledermäuse und Gartenvögel in Siedlungsgebieten unter extremer Wohnungsnot leiden. Hersteller von Fledermausquartieren haben zugelassene Bauelemente entwickelt, die bauseitig, ohne Unterbrechung der Wärmedämmung und Dampfsperre, beim Bau eingesetzt werden können. Für Schwalben und Höhlenbrüter sind Bauelemente verfügbar, die von den Zimmerleuten bauseitig an den Traufen angeschlagen werden. Wir bitten auch, darauf hinzuweisen, dass Frösche und Kröten immer wieder in ungesicherten Schächten umkommen. Der Baustoffhandel hält Lösungen bereit.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze oder Gebäude die als Fledermausquartier dienen könnten. Auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse der umgeben-

den Siedlungsstrukturen (sofern vorhanden) dürfte das Plangebiet aufgrund seiner Gehölzarmut und der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von eher untergeordneter Bedeutung sein.

Durch die geplante Bebauung können sich demgegenüber neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ergeben.

Trotz der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ist die Unterbringung von Nistkästen für Fledermäuse und Gartenvögel uneingeschränkt möglich.

Die Entwässerungsgräben entlang der Grenzen und innerhalb des Plangebietes sowie die beiden Kleingewässer könnten Amphibien als Lebensraum dienen. Während die Gräben und das Kleingewässer an den Außengrenzen erhalten bleiben, werden die Gewässer innerhalb des Gebietes überplant.

Da es sich um relativ kleine, teilweise nicht abgezaunte und vermutlich den Sommer über nicht dauerhaft wasserführende Gewässer handelt, dürfte ihre Bedeutung für Amphibien eher gering sein. Es befinden sich zudem keine geeigneten Flächen zur Überwinterung der Tiere im Plangebiet.

Erneuerbare Energien (Stellungnahme NABU Altkreis Norden):

Der Festsetzung, dass PV Anlagen und Kollektor-Absorber nur weniger als 50% der Dachfläche einer Seite bedecken dürfen, können wir nicht folgen. Die Oberflächen moderner PV und Kollektor Elemente haben eine Farberscheinung, die der der zugelassenen Dachziegel entspricht. Die modernen Oberflächen sind optimiert, den Reflektionsgrad zu minimieren. Dementsprechend entspräche das Erscheinungsbild auch über 50% der Zielansprache. Aus unserer Sicht wiegt der Beitrag zum Klimaschutz durch PV und Absorber höher als ein ohnehin stark verwässertes Erscheinungsziel. Auch die Vorgabe der Außenschale in Klinkerbauweise behindert moderne Wärmeabsorber in den Südwänden.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Trotz der Reduzierung von PV und Sonnenkollektoren ist eine Nutzung dieser Technologien möglich. Die Einschränkung auf 50% und eine Dachhälfte erfolgt zur Reduzierung der Eingriffe in das Landschafts-/Siedlungsbild. Weitere Einschränkungen zum energetischen Bauen sind nicht im Bebauungsplan aufgenommen und unterliegen daher der Baufreiheit und dem Gestaltungswillen des Bauherren. Trotz der Einschränkung der Nutzung solarer Energie auf 50% einer Dachfläche ist dessen Nutzung in ausreichendem Maße möglich.

Auch hinsichtlich der Materialvorgaben des Außenmauerwerkes ist eine Abweichungen von einer Klinkerverschalung möglich, wodurch eine energetische Gebäudegestaltung durch die örtlichen Bauvorschriften nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Grünflächen / Kinderspielplatz (Stellungnahme NABU Altkreis Norden):

In den Einlassungen zu Grünflächen wird beschrieben, dass in Menge und Entfernung ausreichende Kinderspielplätze vorhanden sind. Dieser Begründung können wir so nicht folgen. In einem Siedlungsgebiet für vorwiegend junge Familien ist ein Bedarf an lokalen, gesicherten Räumen gut vorstellbar. Neben Kleinkindern sollen behütete und sichere Erlebnisräume für Kinder vorhanden sein, die sie selbständig erreichen können. Diese Kriterien erfüllen unserer Ansicht nach nur Schmiedestraße und Auf der Weide. Kann die Überquerung des Tiefs noch gesichert werden, ist die Überquerung der Durchgangsstraßen für den größten Teil der Kinder in dieser Altersgruppe problematisch.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Grünflächen in den Quartieren, neben Kinderspielplätzen, soziale Funktionen und Klimafunktionen erfüllen. Auch hier empfehlen wir die Empfehlungen der Ministerien zu Rate zu ziehen. Der zunehmenden Anonymität in den Quartieren und der Tendenz zu Schlaf-Quartieren kann durch ausreichend öffentlichem Raum in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen und Grüninseln mit Sitz und Begegnungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden. Angrenzend an die Räumbereiche der Gewässer könnten wir uns solche Räume vorstellen, die Sicht auf diese gewähren.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist 2008 außer Kraft getreten. Die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen ist damit entfallen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Durch den Verzicht auf einen Spielplatz können neben einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes auch langfristig Unterhaltungskosten für die Spielplatzpflege eingespart werden. Durch die aufgelockerte Bebauung des geplanten Wohngebietes, durch die Erschließungsstraßen in verkehrsberuhigter Ausbauf orm sowie durch die angrenzenden Freiflächen sind im geplanten Wohngebiet ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden. Weiterhin sind Kinderspielplätze in umliegenden Bereichen in fußläufiger Entfernung vorhanden (siehe auch Kap. 5.5). Eine gefahrlosen Querung des Addinggaster Tief ist Gegenstand der Verkehrssicherungspflicht und daher nicht Gegenstand dieser Planung.

Klimaschutz (Stellungnahme NABU Altkreis Norden):

Innerhalb bebauter Bereiche bildet sich in Abhängigkeit von Ausdehnung und Geschlossenheit der Bebauung aufgrund der veränderten Oberflächenbeschaffenheit (Relief Material); der Größe und Anordnung der Baukörper und der Bodenversiegelung ein "Siedlungsklima" heraus. Durch Bebauung und Versiegelung veränderte Strahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse und Luftaustauschbedingungen wirken sich auf die örtlichen kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Standortes im angrenzend bebauten Landschaftsraum herrscht ein bereits stärker beeinträchtigtes Freilandklima. Klimaökologische Qualitäten (Kaltluft-/Frischlufthbildung, klimatische Ausgleichsfunktion) sind aus dem Waldbereich und den noch vorhandenen umliegenden Freiflächen zu erwarten, die auch die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet günstig beeinflussen können.

Aufgrund der Festsetzungen wird eine Bebauung mit einem ausreichenden Vegetationsanteil sichergestellt, daher wird das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 16.07.2014 bis 20.08.2014 öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Ergebnisse der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit der Begründung in der Zeit vom 04.10.2017 bis 09.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Eine zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nicht durchgeführt. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden sie jedoch über die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Trotzdem gingen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einige Stellungnahmen ein. Diese wurden in die Abwägung aufgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der EWE AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Norden sowie über offene Parzellengräben.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48m³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenbefund, Bodenuntersuchungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in der nicht ausgeschlossen ist, dass sulfatsaure oder potenziell sulfatsaure Böden angetroffen werden. Damit festgestellt werden kann, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten 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 Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. 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."

Hinweise:

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO 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 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenk-

male den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig 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. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Andere Bebauungspläne

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

Gewässer II. Ordnung

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstreifen des Gewässers II. Ordnung "Addingaster Tief" und des „Zubringer Grabens“. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot 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 Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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 Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“
- 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)

Norden, den.....

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister

Anlagen:

- Entwässerungsplan zum Bebauungsplan 57e
- Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 bis 20.08.2014
- Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.11.2015 bis 23.12.2015
- Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.10.2017 bis 09.11.2017