

Legende:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO 1: Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Gästebeherbergung (§ 11 BauNVO)
 - SO 2: Sonstiges Sondergebiet Discounter / Bäckerei / Café (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4: Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - 0,75: Geschossflächenzahl GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
 - GH max. 11,00m: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN-Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o: Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO) Gebäudelängen bis max. 50m Länge zulässig
 - a: Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO) Gebäudelängen ohne Längenbeschränkung zul.
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen - Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Regenwasserrückhaltebecken
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abfallaufstellflächen (detaillierte Darstellung siehe V-u-E-Plan)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Aurich, der Stadt Norden und der Anlieger zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a wird
 - ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO sowie
 - ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Discounter / Bäckerei / Café" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Die max. Verkaufsfläche für den Discounter beträgt 1.032 m² (VKmax. 1.032m²), die max. Verkaufsfläche für den Bäckereibetrieb beträgt 110 m² (VKmax. 110 m²).

Es sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Schnittblumen, Pflanzen
- Schreibwaren, Zeitschriften

2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird

- im SO 1 bis zu einer GRZ max. von 0,7
- im SO 2 bis zu einer GRZ max. von 1,0 festgesetzt.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbeschränkung von max. 50 m Baulänge errichtet. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Im Bebauungsplan wird für das SO1 die offene Bauweise, für das SO2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO soll im SO 1- Gebiet eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein. Gem. § 14 BauNVO soll im SO 2- Gebiet eine Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 70 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein.

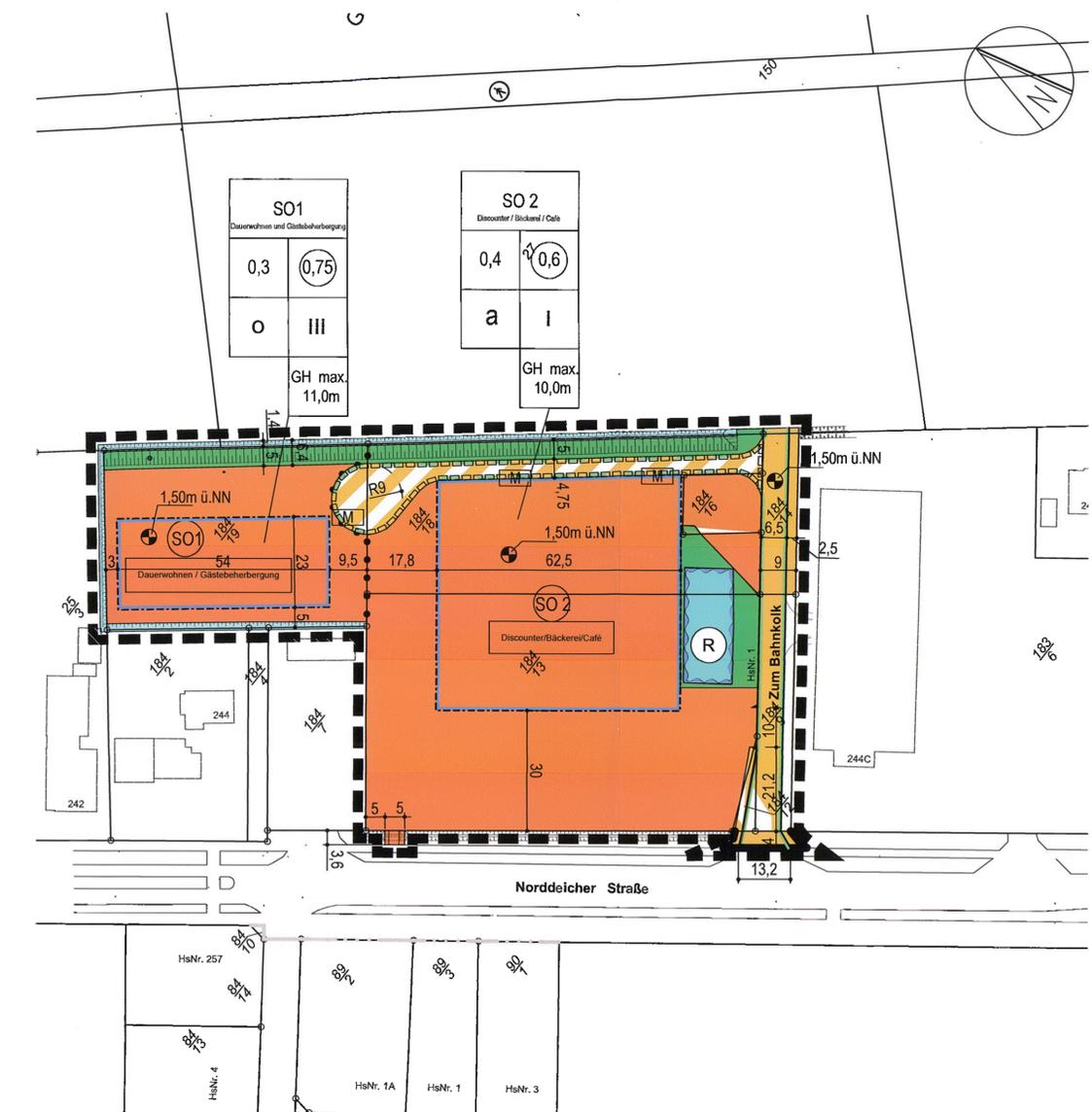
5. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im SO 1- Gebiet eine Gebäudehöhe von 11,00 m, im SO 2- Gebiet eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstgrenze (jeweils bezogen auf NN-Höhe) festgesetzt. Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,50 m als Höchstmaß (bezogen auf NN-Höhe) nicht überschreiten.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.



Präambel und Verfahrensmerkmale:

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 24.10.2017 als Sitzung beschlossen.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister
Planunterlagen
Kartengrundlage: Amtliche Katastralkarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 12.12.2017
Bürgermeister

Planverfassung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" wurde ausgearbeitet von:
urbano stadplanung & architektur osterstraße 10 - 26506 norden
Norden, den 12.12.2017

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" beschlossen.
Norden, den 12.01.18

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (§ 4(2) BauGB)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 21.07.2017 sowie vom 21.07.2017 bis zum 01.09.2017 durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden sowie auf der Internetseite der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und konnten auf der Internetseite der Stadt Norden eingesehen werden.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2017 als Sitzung beschlossen.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" ist gemäß § 10 BauGB am 19.01.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" ist damit am 19.01.2017 in Kraft getreten.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 2. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den 12.01.18
Bürgermeister

2. Altablagerungen

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

3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

STADT NORDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 89a, 2. ÄNDERUNG V

"NÖRDLICH ZUM BAHNKOLK"

Verfahren gem. §13a BauGB,

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89a "Backersweg"

URSCHRIFT

M 1:1000

erstellt: 25.04.2017
letzte Änd.: 12.12.2017



Übersichtsplan

Quelle: LGLN



stadplanung & architektur

osterstraße 10 26506 norden
fon 04931/9750-150 fax 9750-160