VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.April 2012 (Nds.GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds.GVBl.S.338) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl.S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds.GVBl.S.22) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 181 "Norddeicher Strasse / Backersweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, 04.12.18 Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 10.01.2014).
Norden, den 12.02.2018

Katasteramt Norden
(Unterschrift) Siegel

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.181 wurde ausgearbeitet vom Fachbereich 3 - Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden; Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht

Im Auftrag
STADT NORDEN
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Am Markt 43
26506 Norden

Norden, 12.09.2018 Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2012 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom 20.12.2012 bis zum 04.01.2013 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht worden.

Norden, 01.10.18 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2018 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom 28.03.2018 bis 18.05.2018 durch Aushang im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Norden bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, 01.10.18 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 181 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, 04.10.18 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 181 ist damit am 12.10.2018 in Kraft getreten.

Norden, 12.10.18 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 181 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, ... Bürgermeister

MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 181 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden, ... Bürgermeister

Planunterlage

Gemarkung: Lintel/marsch
Flur: 4
Datum des Feldvergleichs: 10.01.2014
Aktenzeichen: L4-14/2014

* = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGE SONDERGEBIETE SO 1 UND SO 1A GEMÄSS § 11 BauNVO - "TOURISTISCHES WOHNGEBIET NORDDEICHER STRASSE / BACKERSWEG"

Die Sonstigen Sondergebiete "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg" dienen vorwiegend dem Dauerwohnen, der Gästebeherbergung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

A. ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN

Zulässig sind:
(1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthaltes und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist, und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

(2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung: Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer. Ein räumlicher Zusammenhang mit (1) muss gegeben sein. Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

(4) Ausserdem zulässig sind:
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Gebäude und Räume für die Vermittlung/Verwaltung von Gästeunterkünften
- Anlagen für soziale Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis max. 100qm Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften

B. ANZAHL UND GRÖSSE DER WOHNUNGEN

Die Festsetzung gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg" für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden. Pro 150 qm Grundstücksfläche, welche sich in den Sondergebieten SO 1 und/oder SO 1A befindet, ist eine Wohnung im Sinne von A. (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgrösse von mindestens 70 qm herzustellen. Der Nachweis der Wohnungsgrösse ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFiV) vom 25.11.2003 durchzuführen. Bereits genehmigte Gebäude, die eine höhere Wohnungsanzahl als nach dieser Festsetzung zulässig aufweisen, haben Bestandsschutz. Die Anzahl der Wohnungen darf jedoch nicht über den Bestand hinaus erhöht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

SO 1 — Sonstige Sondergebiete: Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg

SO 1A — Sonstige Sondergebiete: Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl — I Zahl der zulässigen Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E nur Einzelhäuser zulässig — ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise — Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Strassenverkehrsfläche

M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Tel unterirdische Leitung: Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme)

G unterirdische Leitung: Erdgas (nachrichtliche Übernahme)

W unterirdische Leitung: Wasser (nachrichtliche Übernahme)

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Gräben (nachrichtliche Übernahme)

Regenrückhaltebecken (RRB 1 bis RRB 8)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Geschützte Bäume erhalten StU > 1,50m (Vermessung Krone)

Nachrichtliche Übernahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entwässerungsverbandes

Lärmpegelbereiche LPB I bis LPB IV

2. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE GEMÄSS § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

a1 maximal 20 m für ein Einzelhaus, 10m für eine Doppelhaushälfte
a2 maximal 40 m
a3 maximal 12 m

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist im Sondergebiet SO 1A eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Die Maße gelten ab Oberkante Strassenmitte öffentlicher Erschliessungsstrasse (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

In den Sondergebieten SO 1 und SO 1A sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Erschliessungsstrasse und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

6. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND SEITLICHER GRENZABSTAND

Im Plangebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB je Grundstück eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. In den Sondergebieten sind je Grundstück zwei Zufahrten mit maximal je 4,0m Breite zulässig, sofern über diese Grundstücke eine Erschliessung der allgemeinen Wohngebiete, also Bebauung in zweiter Reihe, ermöglicht werden soll. Der seitliche Grenzabstand der Grundstücke mit Einzelhausbebauung ist auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die auf die Norddeicher Strasse und den Backersweg zulaufen.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

In den festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich zur Erhaltung festgesetzte Bäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Weiterhin gilt:

a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes >= 150cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung, nachzupflanzen.
b. Ab einem Stammumfang von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Hinweis: Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzliste 1 gibt Empfehlungen für standortgerechte Gehölze.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM

Lärmpegelbereich III:
An allen der Norddeicher Strasse zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmassnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3, entsprechen. An allen der Norddeicher Strasse abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmassnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 2 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w,res = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w,res = 30 dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend der DIN 4109 (hier: exemplarisch die bislang gültige November 1989), Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Aussenbauteile wie Aussenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109 (November 1989), Tabelle 10, übernommen werden. Im Einzelfall ist die Erfüllung der Anforderungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 2, Juli 2016, rechnerisch nachzuweisen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiräume: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der Norddeicher Strasse abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe h = 2,0 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkungen zu LPB II: Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in der Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 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, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteiles liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304: 2013 "Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen") (keine Edelengoben) 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. Dachflächenfenster sind zulässig. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten 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 Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss.
oder
Wenn zur Energiegewinnung Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen einer Dachseite (und beschränkt auf eine Dachseite) eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).
Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.
oder
Wenn es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,0 qm handelt.

3. AUSSENWÄNDE

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) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Aussenwände abgewichen werden,

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
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
Wenn es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,0 qm handelt. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

4. WERBEANLAGEN UND ANTENNEN

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg":

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Als Ansichtsfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtsfläche umschließt
- Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig
- Preisaushangtafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschliessungsstrasse (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lettlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,0 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindesten 5,0 m hinter der Aussenseite der Giebelfront anzubringen.

Werbeanlagen an Fassaden:
a. Flachwerbung:
   - Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten
   - Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig
   - Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten
   - Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten
   - Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten
b. Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:
   - Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

5. GESTALTUNG DER VORGARTENBEREICHE

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Sondergebiete SO 1 / SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg":

1. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den zugewandten 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. Bestehen bleiben sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 zum Schutz der bestehenden Wasserleitungen entlang der Norddeicher Strasse und des Backersweges wird hingewiesen.

6. EINFRIEDUNG 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 Abpflanzungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Strasse abgewandten Seite errichtet werden.

HINWEISE

1. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. ALTABLAGERUNGEN, ABFÄLLE, BODENVERUNREINIGUNGEN

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Massnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Meine Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

3. SICHTFELDER

Gemäß § 31 (2) Niedersächsisches Strassengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

4. SATZUNG ZUM SCHUTZ ERHALTENSWERTER BÄUME IN DER STADT NORDEN

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) sind sowohl für die nachrichtlich übernommenen Bäume, welche unter die Satzung fallen, als auch für künftig in die Geltungsvoraussetzungen hineinwachsenden Bäume im Falle der Fällung Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen nach Vorgaben des Fachdienstes Umwelt und Verkehr der Stadt Norden durch den Grundstückseigentümer zu leisten.

5. BAUMFÄLLUNGEN UND GEBÜSCHBESEITIGUNGEN

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

6. SCHUTZ VON ZUR ERHALTUNG FESTGESETZTER BÄUME WÄHREND DER BAUPHASE UND BAUMPFLEGE

Die Bäume, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, sollten während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt werden. Für die Baumpflege ist ZTV Baumpflege zu beachten.

7. VERWENDUNG VON RECYCLINGSCHOTTER

Sofern im Rahmen von Baumassnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

8. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Die Sicherung der Regenrückhaltebecken ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

9. TECHNISCHE REGELWERKE

Folgende technische Regelwerke werden bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht zur Einsichtnahme bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013 "Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen"
- DIN EN 490:2011 "Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen"
- DIN EN 771-1:2011 "Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel"
- DIN 105-100:2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften"
- DIN 4109 (November 1989); DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: "Mindestanforderungen (Juli 2016)" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (Juli 2016)"
- RAL-Farbregister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts von Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Stadt Norden
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Am Markt 43
26506 Norden

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr.181

"Norddeicher Strasse / Backersweg"

Maßstab:	1:1000	Aufgestellt:	Männel
Gezeichnet:	Ludwig		