

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 191 „Bahnhof Norddeich“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.



Norden, den 05.02.18

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Emden, den 01.11.2017

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.10.2017

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2014 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie durch Aushang im Rathaus und Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Norden in der Zeit vom 10.07.2014 bis 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Norden, den 05.02.18

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2016 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie durch Aushang im Rathaus und Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Norden in der Zeit vom 17.06.2016 bis 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 191 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Norden öffentlich ausgelegen.

Norden, den 05.02.18

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 15.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2017 im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie durch Aushang im Rathaus und Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Norden in der Zeit vom 07.07.2017 bis 18.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 191 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Norden öffentlich ausgelegen.

Norden, den 05.02.18

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 191 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den 05.02.18

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 191 ist damit am 09.02.2018 in Kraft getreten.

Norden, den 12.02.18

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 191 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 191 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Norden, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

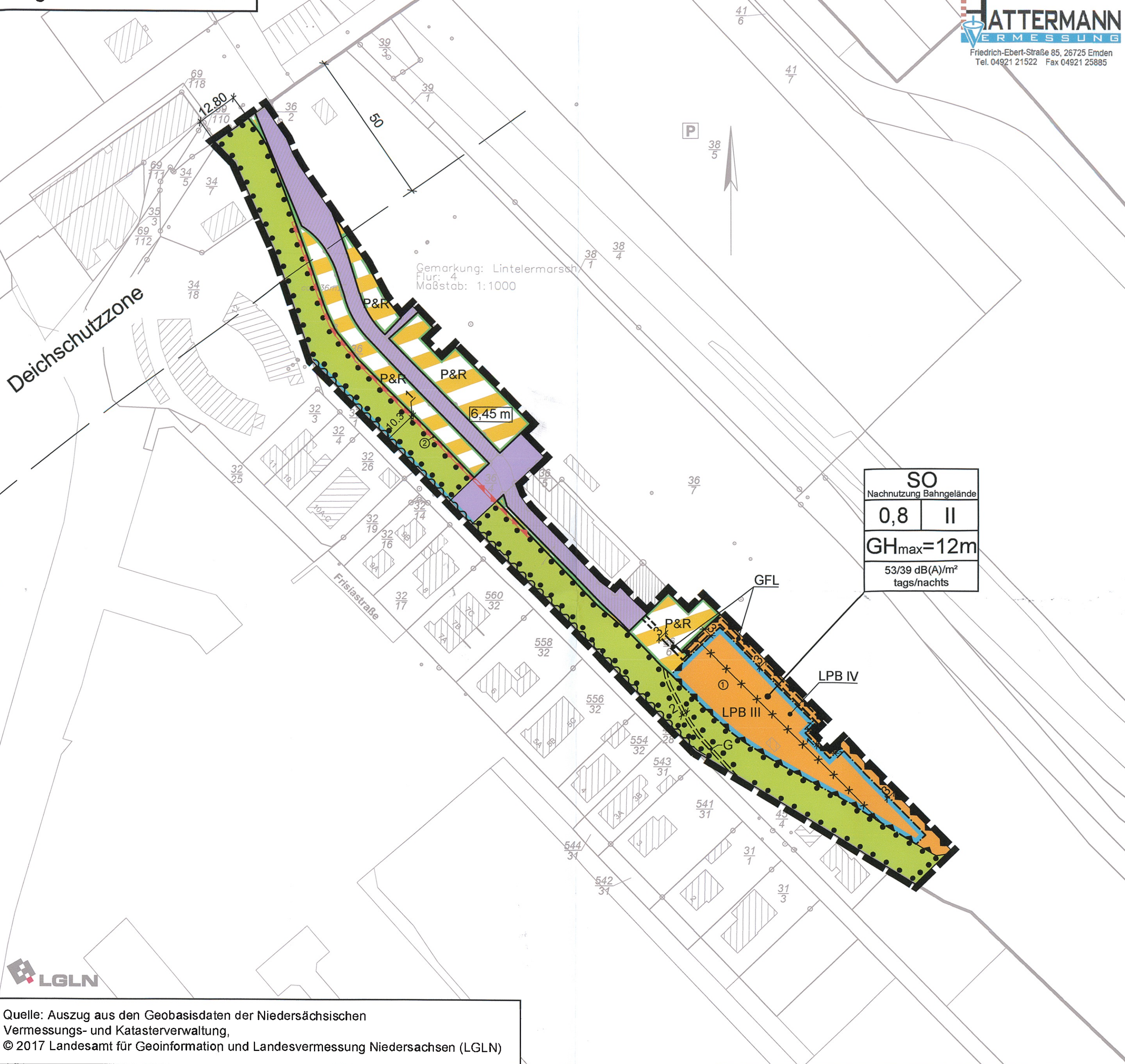
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Nachnutzung Bahngelände“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Anlagen und Einrichtungen zur Nachnutzung des Bahngeländes. Zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Lagergebäude und Lagerplätze,
- Räume für Dienstleistungen,
- Hotel,
- betriebsbezogenes Wohnen.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Fahrbahnoberfläche der westlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

3. Festsetzungen zum Lärmschutz

3.1 Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Außenwohnbereichen

- (1) Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) sowie von Büroräumen, die der Geräuschquelle zugewandt sind, sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen			
Lärmpegel -bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB	Büroräume (falls vorhanden)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

- (2) Schlafräume, an denen im Nachtzeitraum Außenlärmpegel > 45 dB(A) auftreten, müssen mit schalldämmenden Lüftungssystemen ausgestattet werden, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.
- (3) Offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) sind nur auf der schallabgewandten Seite potentieller Gebäude zulässig. Alternativ können die Außenbereiche auch durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmung geschützt werden.

3.2 Lärmschutzwand

- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung (2) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 2,50 m hohe und mindestens 125 m lange Lärmschutzwand herzustellen.
- (2) Gemäß VDI 2720, Blatt 1, muss das Schalldämm-Maß der Wand mindestens 10 dB über dem Schirmwert der Wand liegen. Wenn dies der Fall ist, kann die Schalltransmission durch die Wand gegenüber dem Schallanteil, der über die Oberkante der Wand gebeugt wird, vernachlässigt werden. Ein entsprechendes Schalldämm-Maß wird erreicht, wenn die Wandfläche vollständig geschlossen ist und eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweist (bei Frequenzen oberhalb von 250Hz).

3.3 Emissionskontingente im Sonstigen Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m ²		Quellfläche F in m ²
L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht	
53	39	2.635

Die Berechnung der Emissionskontingente (L_{eq}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 45691 durchgeführt worden.

3.4 Begrenzung der Nutzung

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park and Ride“ wird die Nutzung auf einen Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Die Anzahl der Einstellplätze in der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park and Ride“ wird auf 120 Parkplätze begrenzt.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Norden bereitgelegt.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern

Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 256 BauGB ist der vorhandene Graben III. Ordnung und der Baum-Strauchbestand aus Eichen, Erlen, Hainbuchen und Birken sowie Feldahorn, Holunder und Ebereschen zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vergleichbarer Arten durch den Eigentümer vorzunehmen.

5. Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass Vorhaben nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

Hinweise

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schacklen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Verkehrsmittel

Der Straßenbauseitige der B 72 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die sich aus der o. a. Bauleitplanung ergeben können, freizustellen.

Technische Regelwerke

Folgenden Technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) bereitgelegt:

- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau,
- DIN 45691 – Geräuschkontingenterierung
- VDI 2720, Blatt 1 – Schallschutz durch Abschirmung im Freien

Hinweise für die Bauausführung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfat- oder potenziell sulfat-saurer Böden vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bauaktivitäten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die 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 durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)	Eluat
Säureneutralisationskapazität (SNK)	pH-Wert
Säurebildungspotential (SBP)	Leitfähigkeit
Netto-Säureneutralisationskapazität (Netto-SNK)	Chlorid
	Sulfat

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 2 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 einzeifallbezogenen 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 O-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Deichschutzzone

Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Die geplanten Flächen betreffen die Deichschutzzone von 50 m. Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung, grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.

Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Nachnutzung Bahngelände

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH_{max}=12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P&R Zweckbestimmung: Park and Ride

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Böschung mit Gehölzpflanzung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

53 / 39 dB(A)/m² tags / nachts
flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereiche

②

Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bahn

G mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

6,45 m Bezugspunkt über NHN (Normalhöhennull)

Bahnanlagen der planfestgestellten Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

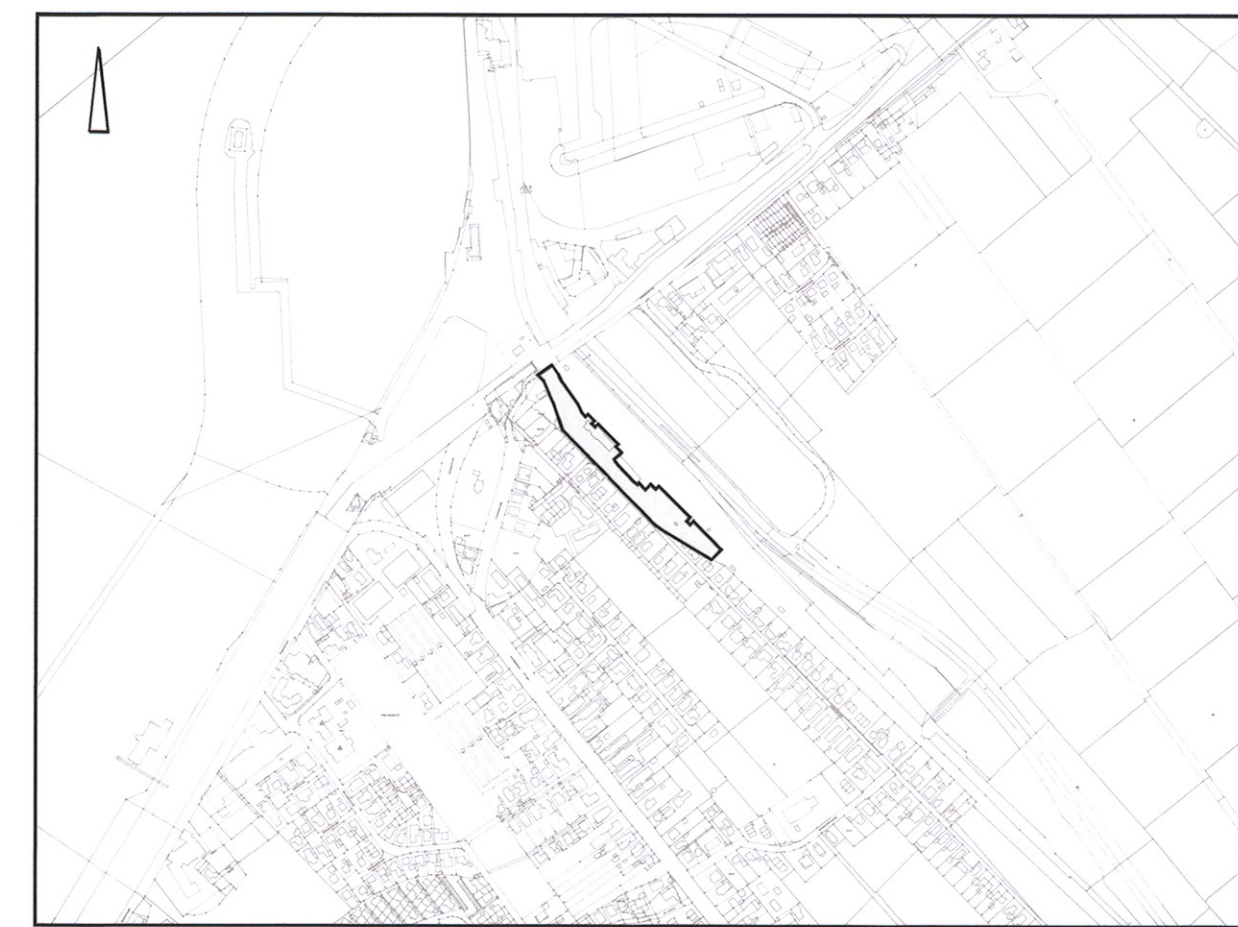
Nachrichtliche Übernahme

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerung (Entwässerungsgräben, offen oder verrohrt)

Stadt Norden

BEBAUUNGSPLAN NR. 191

“Bahnhof Norddeich“



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Oktober 2017

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg

Tel./Fax 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-old.de
Internet www.nwp-old.de

