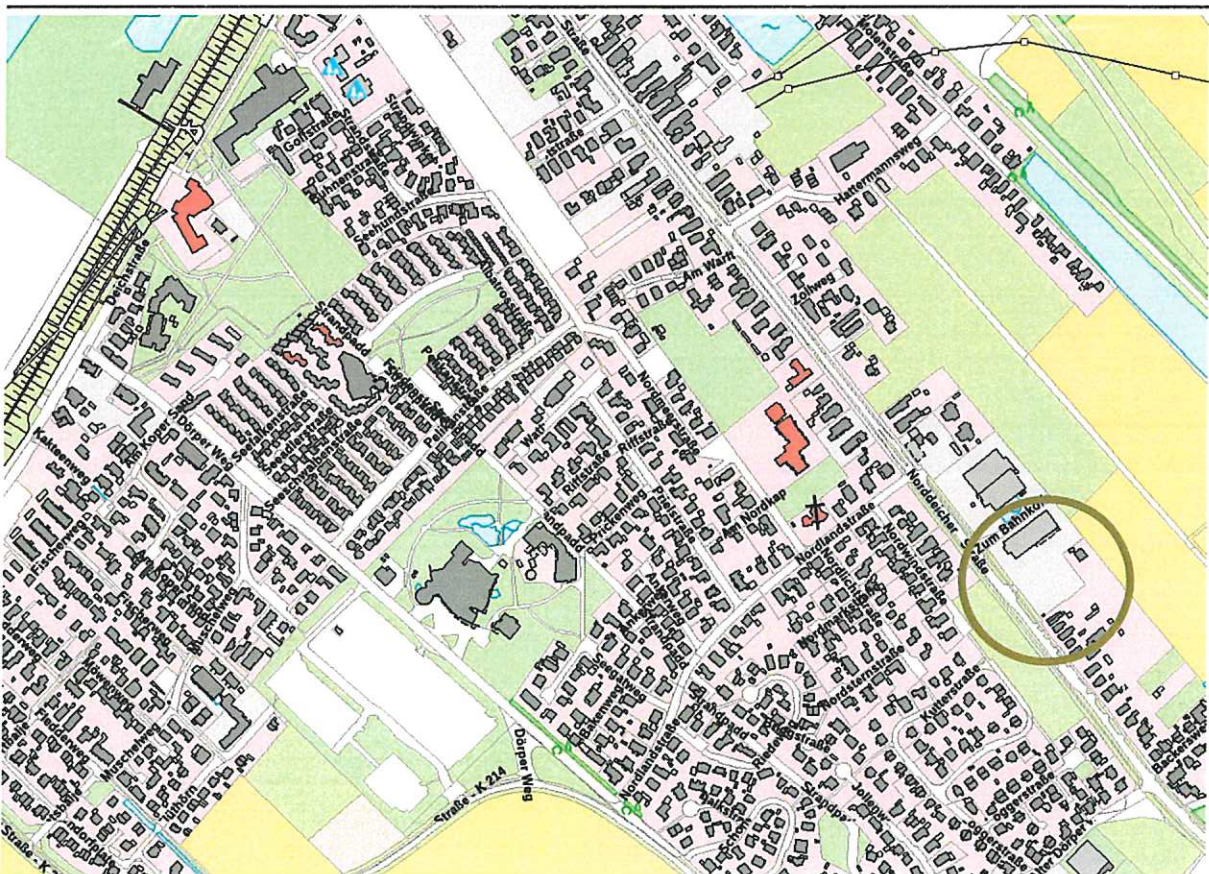


STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

ZUR NEUAUFSTELLUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 89a, 4. ÄNDERUNG V
„SÜDLICH ZUM BAHNKOLK“



Quelle: Niedersachsen Navigator

ANLAGE 4 ZU VEP

27.10.2023

stadtplanung & architektur

osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1	Vorhaben.....	3
2	Bestand und Umgebung.....	3
3	Erschließung	5
4	Städtebauliches Konzept.....	5
5	Bauvorhaben und Gestaltung	7
6	Ver- und Entsorgung.....	21
6.1	Wasserversorgung.....	21
6.2	Schmutzwasserbeseitigung	21
6.3	Gas- und Elt- Versorgung	21
6.4	Abfallbeseitigung	21
6.5	Oberflächenentwässerung	21
6.6	Telekommunikation.....	21

1 Vorhaben

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich östlich der Norddeicher Straße war über viele Jahre ein Getränkefachgroßhandel und Getränkeabholmarkt ansässig.

Während die mit Bauleitplanverfahren Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ beplante Grundstücksfläche mit der Errichtung des Discountmarktes sowie der Großbäckerei mit Café umgesetzt worden ist, wurde die mit Bauleitplanverfahren Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ beplante Grundstücksfläche südlich der Straße Zum Bahnkolk und östlich der Norddeicher Straße (ehemals Getränke Lottmann, s.u.) vom Vorhabenträger veräußert. Somit wurde die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Planung im südlichen Bereich nicht umgesetzt.

Neuer Eigentümer dieser Grundstücksfläche ist die ARGE Deichland mit Sitz in Norden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage zur Schaffung eines Wohnquartiers geschaffen werden, welches eine Mischung aus gewerblichen Wohnflächen (Ferienwohnungen) und privaten Wohnflächen (Dauerwohnen) vorsieht. Zusätzlich ist an der Einmündung der Straße Zum Bahnkolk im Erdgeschoss die Möglichkeit für die Errichtung eines Restaurants geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf Parkplätzen sowie einer Tiefgarage den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Eine zusätzliche Eingrünung und Bepflanzung ist für die Gartenanteile geplant.

In der vorliegenden Planung zur Errichtung von Wohngebäuden sowie einer Gastronomiefläche handelt es sich um die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ in der Stadt Norden, Ortsteil Norddeich neu aufzustellen.

2 Bestand und Umgebung

Die geplante Errichtung des Wohnquartiers soll auf der Fläche des ehemaligen Standortes des Getränkefachgroßhandels und -abholmarktes an der Norddeicher Straße 244 erfolgen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Norddeicher Straße, sowie der Straße Zum Bahnkolk.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Wohngebäude (teilweise mit Ferienwohnungsvermietung), Pensionen, Hotels, ein Discountmarkt, eine Großbäckerei mit Café, eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Praxis für Physiotherapie sowie Ferienwohnungen.

Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Norddeicher Straße herrscht eine beidseitige verdichtete Bebauung.

Rückwärtig grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.



Blick von der Norddeicher Straße auf die vorhandene Zufahrt zur Plangebietsfläche (Bestandsgebäude Getränkemarkt)

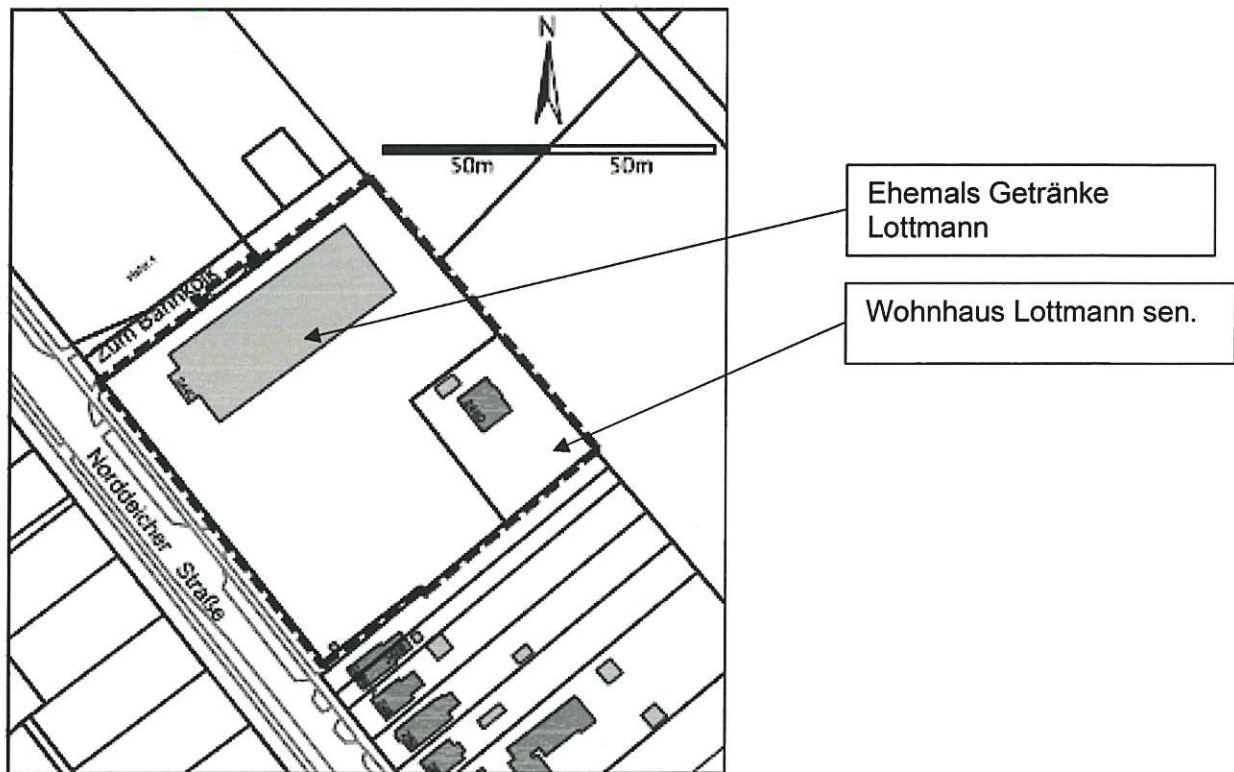


Blick von „Zum Bahnkolk“ auf die Planbereichsfläche (Bestandsgebäude Getränkemarkt)

Unmittelbar an der Norddeicher Straße ist ein Geh- und Radweg vorhanden. Zwischen der vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet und der Straße Zum Bahnkolk ist eine Mittelinsel zur Fahrbahnquerung für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lintelmarsch mit einer Gesamtgröße von ca. 11.140,74 m², d.h. etwa 1,11 ha.

Es wird nordwestlich durch die Straße Zum Bahnkolk, nordöstlich durch Grünland, südwestlich durch die Norddeicher Straße sowie südöstlich durch das Grundstück mit der Hausnummer 246 A begrenzt.



Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus obenstehender Übersichtskarte ersichtlich.

3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Norddeicher Straße südlich der Straße Zum Bahnkolk. Die Zufahrt erfolgt über die Norddeicher Straße (vorhandene Zufahrt), sowie über die Straße Zum Bahnkolk.

Eine Haltestelle des ÖPNV (Buslinie, Norddeich, Alter Dörper Weg) befindet sich in 100 m Entfernung zur Einfahrt in das Plangebiet. Der Bahnhof Norddeich (Schienennetz der Deutschen Bahn) befindet sich in 1,2 km Entfernung. Die Bundesstraße B72 mit Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz wird über die Norddeicher Straße und die Ostermarscher Landstraße (Anschlussstelle Nord-Ostermarsch) nach etwa 2 km erreicht.

4 Städtebauliches Konzept

Die in Kap. 1 bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden konkretisiert.

Die bestehende Gebäudeanlage aus Laden und Lagerhalle des ehemaligen Getränkemarktes wird für die Umsetzung des Planvorhabens abgebrochen. Das sich im Geltungsbereich befindliche Wohnhaus der ehemaligen Betriebsinhaber wird ebenfalls abgebrochen. Die Bewohner erhalten eine Wohnung in einem der geplanten Wohngebäude des Dauerwohnens.

Für die Ableitung der Oberflächengewässer werden die Maßnahmen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes komplett übernommen. Hierfür werden zwei Entwässerungsgräben südlich der Straße Zum Bahnkolk angelegt sowie der östlich des Plangebietes verlaufende Graben ausgebaut.



Quelle: urbano

Entsprechend der geplanten Nutzung als Wohngebiet für das Dauerwohnen und das Ferienwohnen soll ein Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss, in dem eine allgemeine Forderung nach „mehr Grün“ und weniger sichtbaren Parkplätzen ausgesprochen wurde, hat eine Abstimmung der Vorentwurfsunterlagen mit den Fachbehörden stattgefunden. Aus dessen Ergebnis heraus wurde die ehemals im Einrichtungsverkehr konzipierte Straße zum Zweirichtungsverkehr geändert. Zusätzlich wurde auf die vorgesehene oberirdische Parkpalette verzichtet und stattdessen eine Tiefgarage geplant. Daraus folgend können die 4 Hausgruppen des Ferienwohnens nun mit größeren Gartenanteilen errichtet werden und es wurde eine „grüne Mitte“ geschaffen, die für die Nutzung als Spiel- und Gemeinschaftsfläche vorgesehen ist. Die private Zufahrtsstraße soll in diesem Bereich eine andere Oberflächengestaltung erhalten, die eine räumliche Verbindung der beiden Flächen darstellt, beispielsweise durch eine Aufbordnung. So soll der motorisierte Verkehr sensibilisiert werden. Die Änderungen sind zur Übersicht in die nachfolgende Vorstellung der Gesamtplanung eingetragen.



Quelle: urbano

Die Zu- und Ausfahrt zum Wohngebiet erfolgt entweder von bzw. zur Norddeicher Straße oder über die Straße Zum Bahnkolk.

An der Norddeicher Straße ist bereits eine Zufahrt zum Plangebiet vorhanden. Diese wird von Norden kommend als Rechtsabbieger und von Norddeich kommend über die vorhandene Linksabbiegespur erreicht. Zur Straße Zum Bahnkolk wird aus dem Plangebiet heraus eine neue Anbindung geschaffen. Diese wurde für die vorliegende Planung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Von der Straße Zum Bahnkolk ist wiederum die Norddeicher Straße erreichbar. Die geplanten Gebäude sind im Zweirichtungsverkehr von beiden Zufahrten aus anfahrbar. Von der privaten Straße im Plangebiet zweigen entweder die Zufahrten zu den gebündelten und den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Parkplätzen oder, in Einzelfällen, auch direkte Parkplätze ab. Zusätzlich wird über die private Straße die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erreicht. Die Neuplanung der Tiefgarage wurde wie bereits erläutert nach dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen, um dem Wunsch nach mehr Stellplätzen für den ruhenden Verkehr bei erhöhter Qualität der geplanten Freiflächen mit Rasenflächen, Hecken und Baumanpflanzungen nachzukommen.

Viele Gäste verzichten während ihres Aufenthalts oftmals auf das Auto und nutzen die Zeit für Spaziergänge und Fahrradtouren. Die umgebende Infrastruktur sowie die Nähe der Kureinrichtungen, des Schwimmbades und des Strandes laden hierzu ein. Daher wird auf das Parken „am Haus“ im Gästebereich verzichtet und alle Einstellplätze für die Gebäude des Ferienwohnens sind in der Tiefgarage vorgesehen. Während der Großteil der Stellplätze für das Dauerwohnen in der Tiefgarage untergebracht sind, sind etwa die Hälfte auch gebäudenah und oberirdisch vorgesehen.

Jedem Gebäude wird außerdem ein Nebengebäude zur Abstellung von Müllcontainern und Einstellplätzen für Fahrräder zugeordnet.

Im Bereich des Dauerwohnens wird der Fokus auf die Außenwohnbereiche gelegt, die so angeordnet sind, dass insbesondere in den Abendstunden noch die Westsonne genutzt werden kann. Die von jedem Gebäude gut zugänglichen Einstellplätze liegen auf der jeweils anderen Gebäudeseite getrennt von den Außenwohnbereichen (Terrassen und Gartenflächen) sowie in der Tiefgarage, welche über zwei aufgehende Treppenhäuser und einen erhöhten Fußweg entlang der Zufahrtsrampe erschlossen werden.

Im gesamten Wohngebiet ist ein Zweirichtungsverkehr geplant. Die private Zufahrtsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. In diesem sind Fußgänger, Radfahrer und PKW gleichberechtigt. Fußgänger dürfen die gesamte Straße nutzen und Kinder dürfen hier spielen – wobei sie den etwaigen Fahrverkehr nicht behindern dürfen und zur Seite treten müssen, wenn ein Fahrzeug vorbeifahren möchte. Motorisierte Fahrzeuge hingegen müssen besondere Rücksicht auf Fußgänger nehmen und dürfen maximal Schrittgeschwindigkeit fahren (max. 7 km/h). Für alle Verkehrsteilnehmer gilt eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Es erfolgt eine Beschilderung als Verkehrsberuhigter Bereich (blaues Schild, umgangssprachlich als „Spielstraße“ bezeichnet).

Etwa mittig des Plangebietes ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geplant, die als Pflasterfläche im gärtnerischen Teil der Reihenhausanlagen gelegen ist.

Die Hauseingänge werden über ein Fußwegesystem erreicht.

5 Bauvorhaben und Gestaltung

Im Ortsteil Norddeich tendiert die Nutzung der Gebäude in Richtung Tourismus. Dadurch ist eine touristisch orientierte Infrastruktur mit Ladengeschäften sowohl des textilen und touristischen Einzelhandels als auch mit solchen für die Versorgung des täglichen Bedarfs entstanden. Diese Infrastruktur belebt den Ortsteil und macht ihn auch für die ganzjährige (Wohn)-Nutzung für Einheimische (wieder) attraktiv.

Die Planung möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und sieht daher die Neuerrichtung von Wohngebäuden vor, die sowohl dem Bedarf des Dauerwohnens als auch dem Bedarf des gewerblichen Wohnens (Ferienwohnen) dienen. Zudem soll eine Fläche für einen Gastronomiebetrieb genau diese infrastrukturelle Lücke in Norddeich füllen. Folglich wird das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die geplante Mischnutzung ist gebietsweise und nutzungskonform geplant. Das heißt, dass die Gebäude des Dauerwohnens und die des Ferienwohnens voneinander getrennt werden, um den jeweils eigenen Wohnansprüchen zu genügen. Zu diesem Zweck sind 4 Wohngebäude als Solitärgebäude im Bereich entlang der Norddeicher Straße und 4 Gebäuderiegel (Reihenhäuser) im von der Norddeicher Straße abgewandten rückwärtigen Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Hinter diesem Nutzungskonzept verbirgt sich die Absicht, den unterschiedlichen Lebensstilen von Menschen, dessen ständiger Wohnsitz in Norddeich begründet ist und Menschen, die sich im Urlaub befinden, zu entsprechen. Aus diesem Grund sind die Gebäude des Dauerwohnens in den Solitärgebäuden unmittelbar an der Zu- und Abfahrtstraße mit direkt zugeordneten Parkplätzen, die sich entweder gebäudenah auf dem Freigelände oder in der Tiefgarage befinden, geplant. Die Gebäude an der Norddeicher Straße werden somit ganzjährig bewohnt, so dass eine in vielen anderen Teilen Norddeichs anzutreffende „winterliche Rolladensiedlung“ vermieden wird. Das Ferienwohnen hingegen zieht sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich zurück. Die Wohnungseingänge werden fußläufig über 2,5 m breite Wege erreicht. Die Stellplatzflächen für die Ferienwohnungen sind komplett in der Tiefgarage vorgesehen. Hieraus resultiert eine größere Wohnruhe im Bereich des temporären (Ferien)-Wohnens mit vielen An- und Abreisen. Zudem bewegen sich die Urlaubsgäste während der Anwesenheit überwiegend zu Fuß oder per Fahrrad und seltener mit ihren PKW. Im Gegensatz dazu benötigen die Bewohner des Dauerwohnens häufiger den PKW um zur Arbeit zu fahren oder größere Einkäufe zu tätigen.

Das geplante Erschließungssystem mit den Zu- und Abfahrten von der Norddeicher Straße und der Straße Zum Bahnkolk sieht einen Zweirichtungsverkehr vor. Die private Zufahrtsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. In diesem sind Fußgänger, Radfahrer und PKW gleichberechtigt.

Es ist vorgesehen, vier einzelne freistehende Wohngebäude mit insgesamt max. 45 Eigentumswohnungen im Bereich des Dauerwohnens zu errichten. Jedem Gebäude werden Stellplätze im Nahbereich der jeweiligen Gebäude sowie in der Tiefgarage zugeordnet. Zudem wird je Gebäude ein Nebengebäude zur Unterbringung von Müllbehältern geschaffen und Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen.

Es ist weiterhin vorgesehen, vier Reihenhäuser mit insgesamt max. 40 Eigentumswohnungen im Bereich des Ferienwohnens zu errichten. Je zwei Gebäude einer Reihenhausanlage erhalten eine Fahrradabstellanlage. Die Stellplätze für PKW sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Dort wird auch die technische Versorgung des gesamten Planbereiches untergebracht. Eine Nebenanlage zur Unterbringung von Müllbehältern wird für alle Reihenhäuser neben einer der beiden aufgehenden Treppenhäuser zur Tiefgarage geschaffen.

Die Wohnungsgrundrisse sind in beiden Bereichen modern geschnitten und verfügen über ein- bis maximal 2 Schlafräume. Somit sind sie für Single-Haushalte ebenso geeignet wie für Paare und, insbesondere im Bereich des Ferienwohnens, für kleine Familien. Berücksichtigt wurde im Bereich des Dauerwohnens ein Größenmix von 1 Personen-Appartements bis hin zu größeren, familiengerechten sowie behindertengerechten Wohnungen. Alle Wohnungen erhalten Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder ebenerdigen Terrassen, die in südöstlicher bis südwestlicher Ausrichtung geplant sind, um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu sichern.

Die Gestaltung aller Gebäude ist in ortstypischer Bauweise mit Satteldächern, Ziegeleindeckung und Klinkerfassaden vorgesehen, so dass die Einbindung in den

umliegenden Siedlungsraum sichergestellt wird. Dennoch wird durch gestalterische Vor- und Rücksprünge, gestalterische Zierelemente aus mit dem Klinker harmonisierenden andersartigen Material (z.B. Holz, Putz oder Metall) eine abwechslungsreiche Architektur und Formensprache erreicht.

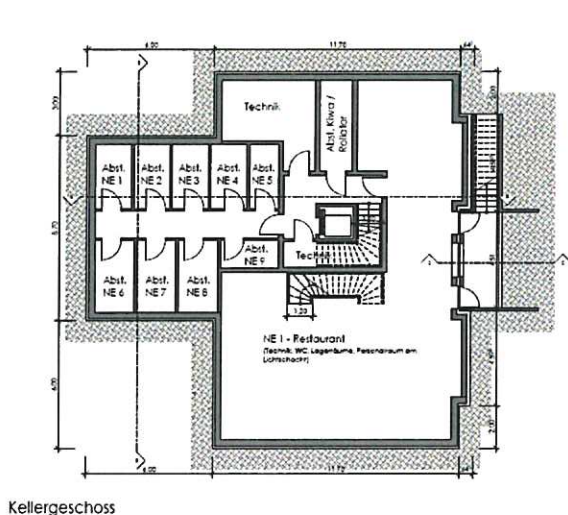
Im Einzelnen:

Gestaltung der Gebäudetypen – Bereich Dauerwohnen:

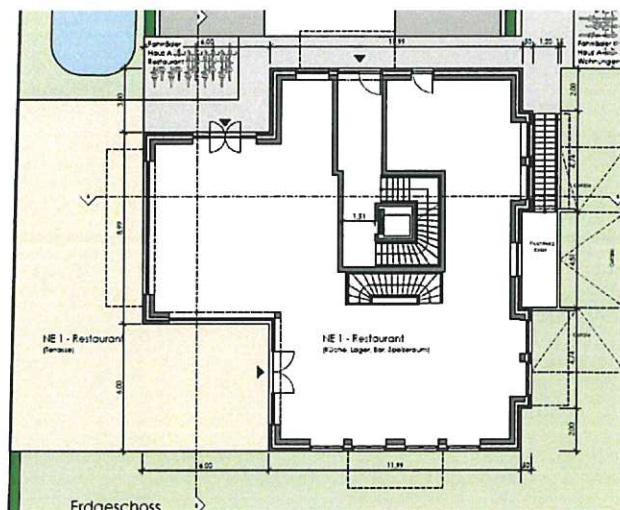
Im Bereich des Dauerwohnens sind als Gebäudetypus an hiesige Hofgebäude mit ihren herrschaftlichen Vorderhäusern erinnernde, eher langgestreckte Gebäude geplant (Haus B und C) sowie Mehrparteienwohnhäuser mit den ortstypischen hohen Giebeln (Haus A und D). Zur Gliederung der Fassaden sind neben den gliedernden Giebeln die ebenfalls typischen Gebäudeversätze vorgesehen. Zur ausreichenden Belichtung der Wohnungen in den oberen Geschossen dienen diese Giebel neben dem gestalterischen Aspekt auch der Funktionalität.

Haus A: Gastronomiebetrieb und Dauerwohnen mit 9 Wohneinheiten, unterkellert

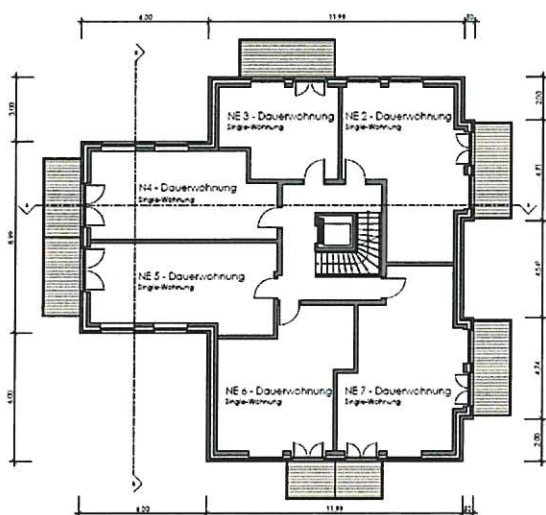




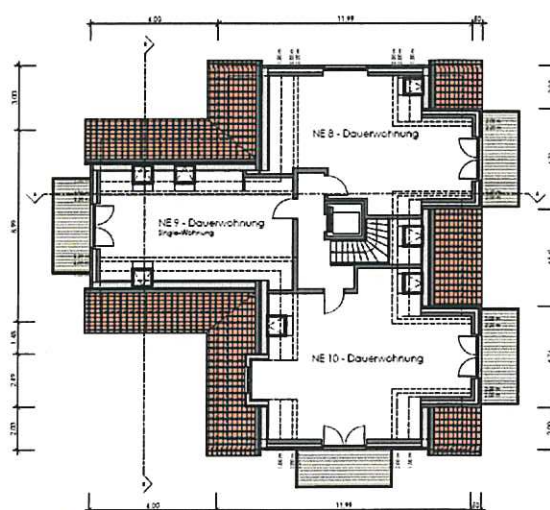
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Es sind unterschiedlich große Wohnungen sowohl für Single-Haushalte (wie z.B. Monteurswohnungen für Offshorepersonal, Personalwohnungen, Auszubildende, etc.), größere Ein- bis Zweipersonen-Wohnungen und Wohnungen für kleine Familien vorgesehen. Alle Wohnungen werden über einen Außenwohnbereich in Form einer Terrasse, Balkon oder Dachterrasse verfügen. Alle Wohngebäude verfügen zudem über einen Aufzug, so dass sämtliche Wohnungen des Dauerwohnens barrierefrei erreichbar sind. In dem der Straße „Zum Bahnkolk“ zugewandten Seite ist erdgeschossig die Unterbringung eines Restaurants vorgesehen (Haus A).

Haus B: Dauerwohnen mit 14 Wohneinheiten

Haus C: Dauerwohnen mit 14 Wohneinheiten (ähnlich Haus B, gedreht)



Ansicht Süd-Ost



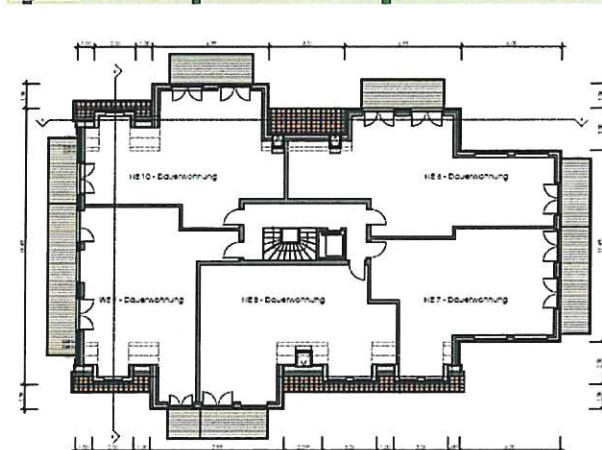
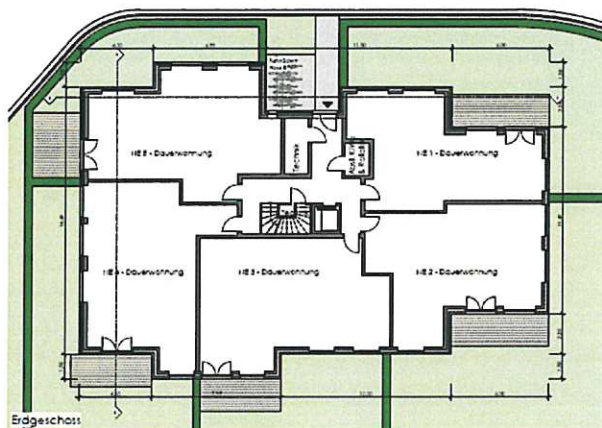
Ansicht Nord-Ost



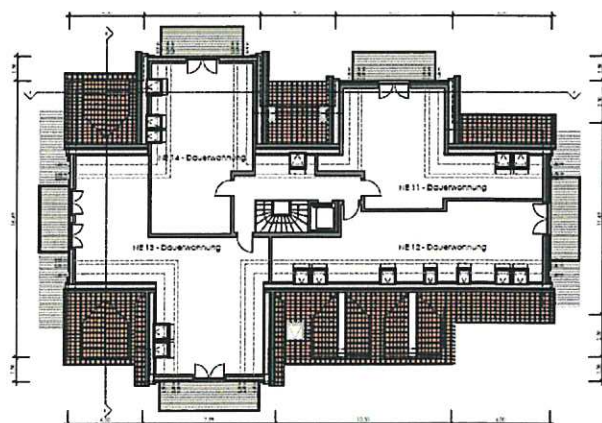
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Obergeschoss



Dachgeschoss

Haus D: Dauerwohnen mit 8 Wohneinheiten



Gestaltung der Gebäudetypen – Bereich Ferienwohnen:

Im Bereich des Ferienwohnens sind 4 Gebäuderiegel mit jeweils 4 leicht gegeneinander versetzten Gebäuden geplant. Jeweils zwei Gebäude erhalten ein gemeinsames Treppenhaus zur Erschließung des oberen Geschosses.

Es sind verschiedene Haustypen geplant, deren Gemeinsamkeit die Klinkerfassade – jedoch in verschiedenen Farbgebungen - und das mit einer Ziegeleindeckung versehene Satteldach ist. In den Außenfassaden sind einzelne, vom Klinker abweichende Fassadenelemente vorgesehen, die die Fassaden gliedern und die Gebäude voneinander absetzen. Diese Gestaltungselemente ordnen sich der Gesamtfassade deutlich unter.

Die einzelnen Ferienappartements verfügen jeweils über einen Wohn- Essraum mit Küchenzeile, einem oder drei Schlafzimmern, Bad und Abstellraum. Alle Wohnungen verfügen zudem jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon / Dachterrasse.



Bsp. Visualisierung Gebäuderiegel Ferienwohnen (Ostansicht) Gebäude E - G

Alle Gebäuderiegel erhalten annähernd baugleiche Ansichten, welche in kleinen Details abgewandelt werden.

Die Grundrisse können variabel aufgeteilt werden, so dass auf individuelle Käuferwünsche eingegangen werden kann (bspw. Familie A benötigt 3 Kinderzimmer, Paar B benötigt nur einen Schlafraum etc.).

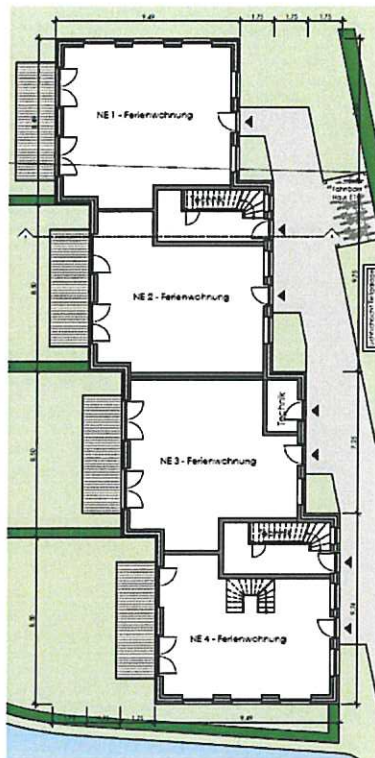
Aus diesem Grund kann ein Gebäuderiegel zwischen 8 und maximal 12 Wohneinheiten beinhalten. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten in den insgesamt 4 Gebäuderiegeln wird maximal 40 Wohneinheiten betragen.

Nachfolgend sind exemplarisch Gebäuderiegel mit 8 bzw. 12 möglichen Wohnungen dargestellt. Es dürfen aber maximal 2 Gebäuderiegel mit 12 Wohneinheiten und maximal 2 Gebäuderiegel mit 8 Wohneinheiten errichtet werden, um die Gesamtanzahl von 40 Wohneinheiten nicht zu überschreiten.

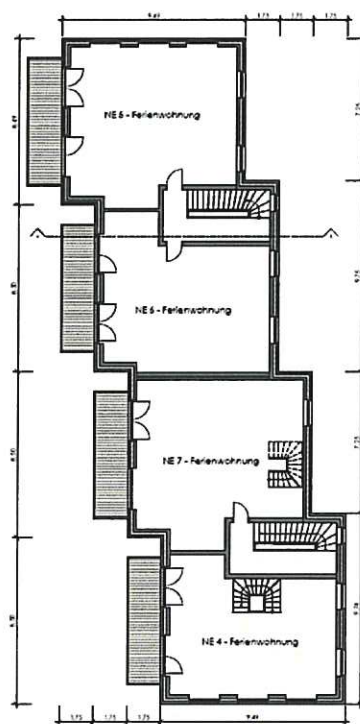
Beispiel Gebäuderiegel E und G mit jeweils 8 Wohneinheiten:



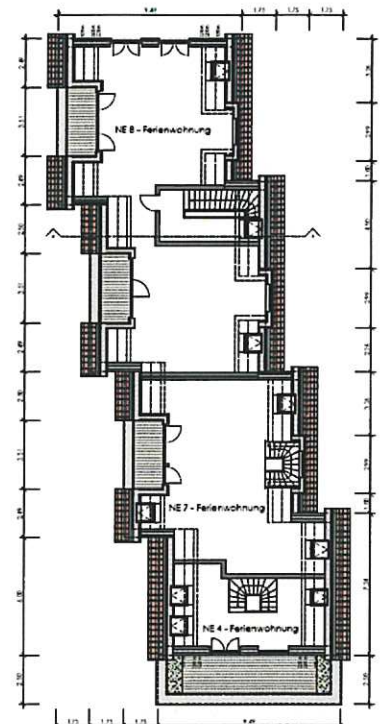
Bsp. Gebäuderiegel Ferienwohnen (Südwestansicht), Gebäude E



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Diese Variante enthält im EG drei Einzelwohnungen (WE 1-3), die vierte Wohneinheit zieht sich bis ins Dachgeschoss hinein und stellt somit eine Maisonettewohnung (für die größere Familie) dar. Die Wohneinheiten 5 und 6 sind baugleich mit den Wohnungen 1 und 2, Wohneinheit 8 ist komplett im DG gelegen, die Wohneinheit 7 beginnt im OG und zieht sich bis ins Dachgeschoss. Auf diese Weise wird erreicht, dass eine Vielzahl von Wohnbedürfnissen befriedigt werden können.

Beispiel Gebäuderiegel G (ebenfalls 8 WE, jedoch abweichende Fassadengestaltung):



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Beispiel Gebäuderiegel F und H (je 12 Wohneinheiten):

Anders als bei den Gebäuderiegeln E und G verfügen die Gebäuderiegel F und H bei gleicher Kubatur wie die Riegel E und G über 12 – relativ gleich geschnittene - Wohneinheiten. Die Wohneinheiten verfügen über einen modernen Grundriss mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Terrasse oder Balkon / Loggia. Sie sind für Einzelpersonen und Paare ausgelegt.





Nebenanlagen:

Zusätzlich zu den Wohngebäuden werden im Außenbereich Abstellräume zum Abstellen von Fahrrädern sowie Müllbehältern errichtet.

Für die Gebäuderiegel des Ferienwohnens ist ein Müllsammelraum für Abfallcontainer in zentraler Lage nahe der Tiefgaragenzufahrt geplant.

Die Nebenanlagen im Bereich des Dauerwohnens werden jeweils den Gebäuderiegeln zugeordnet, um lange Laufwege zu vermeiden.

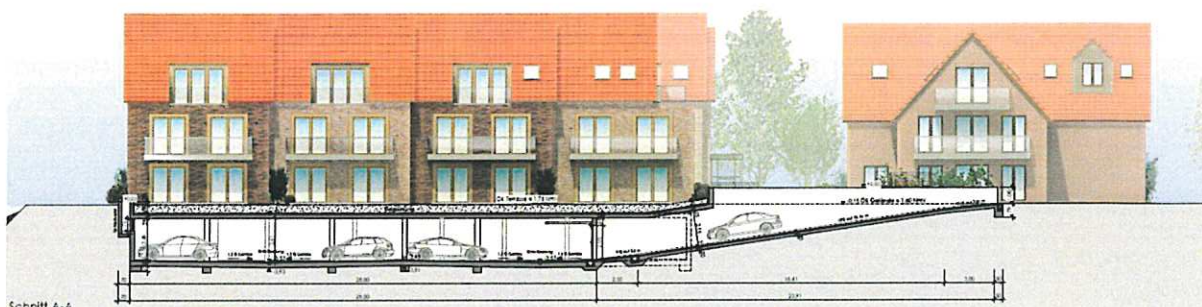
Die freibleibenden Gartenbereiche werden begrünt und laut Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Rasenansaat versehen und mit Hecken ansprechend bepflanzt.

Mittig vom Grundstück ist zudem die Einrichtung von zwei gegenüberliegenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen geplant. Diese sind zentral gelegen und können von allen Gebäuden aus erreicht werden. Die Plätze können dazu beitragen, soziale Kontakte innerhalb der Kleinsiedlung zu fördern und den gegenseitigen Austausch zu ermöglichen. Auch Brauchtumspflege wie z.B. das Maibaumsetzen könnte hier stattfinden.

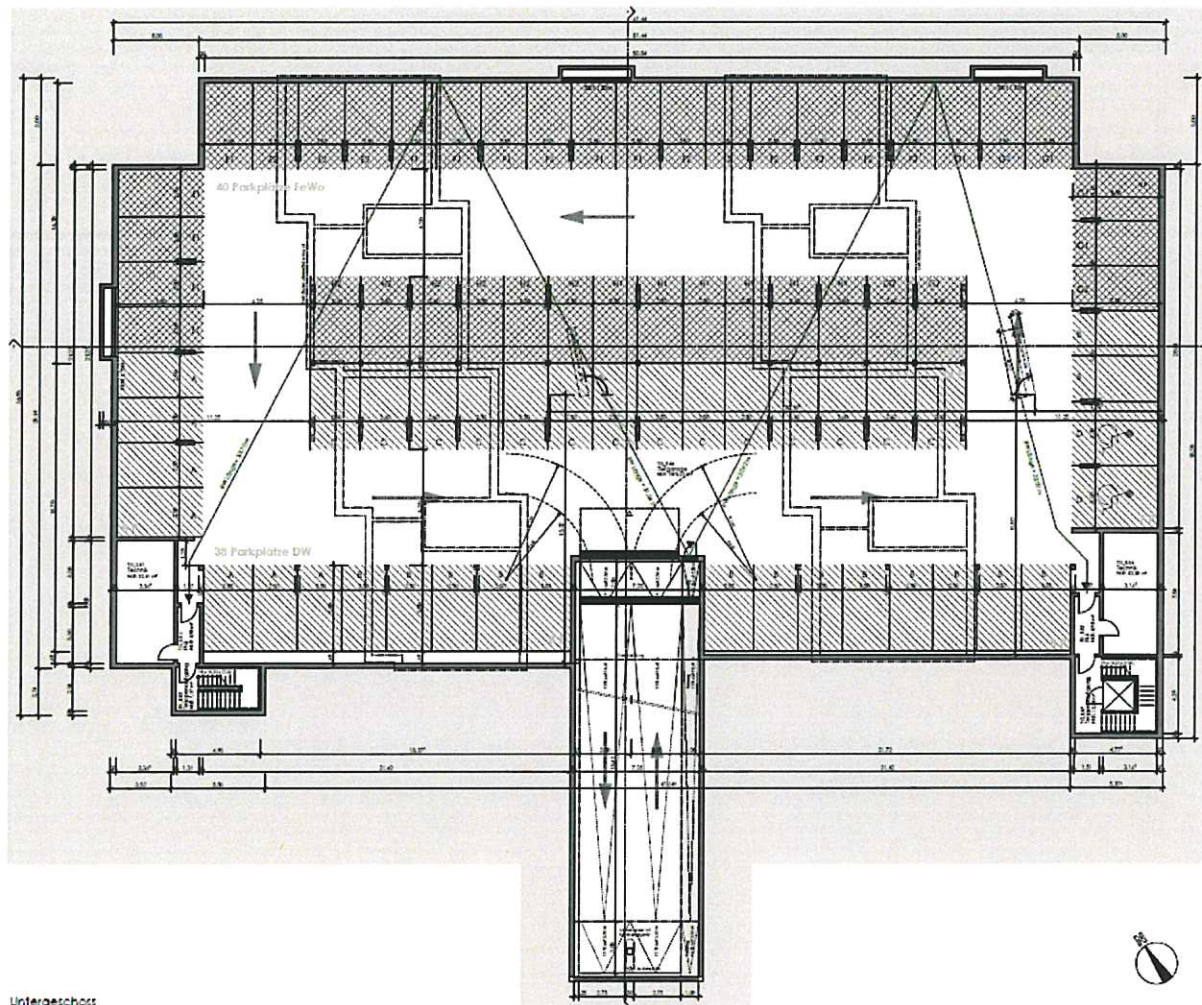


Im Außenbereich werden, wie bereits in Kap. 4 beschrieben, Einstellplätze in wasserdurchlässiger Art und Weise geschaffen.

Zusätzlich ist eine Tiefgarage geplant, die alle Stellplätze für den Bereich des Ferienwohnens aufnimmt. Zusätzlich werden etwa die Hälfte der Stellplätze des Dauerwohnens, die auf den Freiflächen in der Tiefgarage untergebracht, so dass mehr Grünflächen im Außenbereich verbleiben. Die Tiefgarage ist auf nachfolgender Zeichnung ersichtlich. Die Zufahrt erfolgt zentral im Planbereich.



Schnitt A-A
Systemschnitt Tiefgarage



Grundriss Untergeschoss Tiefgarage mit Technik- und Abstellfläche

Konstruktion und Material:

Dach:

Die Gebäude erhalten Satteldächer mit einer Dacheindeckung aus nicht glänzenden Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegeln).

Außenwände:

Das geplante Wohnquartier soll mit einer Klinkerfassade aus roten, rotbraunen oder rotorangen Tönen entsprechend dem Farbregister der RAL-Farben RAL 2001, 2010, 3000 bis 3013, mit Ausnahme von 3007 und 3012 sowie 8002 bis 8007, 8012 und 8015 versehen werden.

Zur Gliederung der Fassade sind untergeordnet außenseitige Fassadenbekleidungen, wie z.B. Lärche-Raute-Schalung, Fassadenplatten aus Metall oder Glaselemente zulässig. Farblich sind Elemente in etwa vergleichbar mit den grauen RAL-Farben 7023, 7030, 7033 und 7037 sowie der sandfarbenen RAL-Farben 1000 -1002, 1014 und 1024 vorgesehen.

Fenster / Außentüren:

Die Fenster / Terrassen- und Balkonelemente sowie die Hauseingangstüren sollen einen Rahmen in weiß, cremeweiß, dunkelgrau oder dunkelbraun erhalten.

Balkongeländer / Laubengangbrüstungen:

Die Balkon- bzw. Dachterrassenbrüstungen erhalten Geländer aus Aluminium oder verzinktem Stahl mit Vertikalstreben. Alternativ sind auch transparente Brüstungen aus Glas zulässig.

Außenbereich:**Versiegelte Flächen:**

Die freibleibenden Außenflächen werden insgesamt gärtnerisch gestaltet.

Es werden Wege aus Pflastersteinen angelegt, die seitlich an den Gebäuden entlang zu den jeweiligen Haus- und Wohnungseingängen führen.

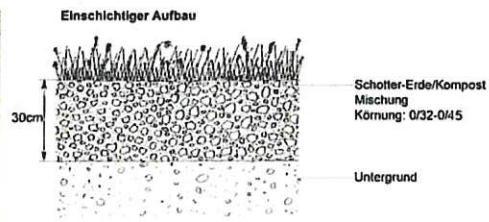
Die PKW- Einstellplätze werden wasserdurchlässig hergestellt.



Bsp. wasserdurchlässiges Pflaster



Bsp. wassergebundene Deckschicht / Schotterterrassen

**Gehölze:**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird im Plangebiet die Pflanzung von Laubgehölzen der nachfolgenden Gehölzliste und Pflanzqualität festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Laubgehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen erfolgen gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gehölzliste:

- Chinesische Wild-Birne (pyrus calleryana chanticleer), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahhallierung
- Pflaumenblättriger Weißdorn (crataegus x persimilis 'splendens'), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahhallierung
- Apfeldorn /Lederblättriger Weißdorn (crataegus carrierei), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahhallierung
- Sumpf-Eiche (quercus palustris), HST STU 16/18 3x verpflanzt mit Drahhallierung
- Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' (tilia cordata 'rancho', HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahhallierung
- Ulme Resista (ulmus 'sapporo autumn gold'), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahhallierung

Sonstige Freiflächen:

Die verbleibenden Freiflächen werden als Gartenfläche mit Rasen, Sträuchern und Schnitthecken pflegeleicht angelegt.

Ein Pflanzschema zu den Ziersträuchern wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Hecken:

- Hainbuche / Weißbuche (*carpinus betulus*), 100/125 o.B

Ziersträucher:

- Goldglöckchen (*forsythie intermedia lynwood*), 100/50 o.B
- Gewöhnlicher Schneeball (*viburnum opulus*), 100/50 o.B
- Prachtspiere (*spiraea x vanhouttei*), 100/50 o.B
- Weigelie 'Newport Red', 100/50 o.B
- Tatarische Heckenkirsche (*lonicera tatarica*), 100/50 o.B
- Blutjohannisbeere (*ribes sanguineum 'atrorubens'*), 100/50 o.B
- Alpen-Johannisbeere (*ribes alpinum 'schmidt'*), 100/50 o.B
- Schwarzgrüner Liguster (*ligustrum vulgare 'atrovirens'*), 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingsstrauch 'Black Knight' (*buddleja 'black knight'*), 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingsstrauch 'Peace' (*buddleja 'peace'*), 60/100 o.B

Blühwiese / Rasen:

- Regio UG01 (Saatgutmischung Blühwiese)
- Zierrasen Rsm 2.3

Regenrückhaltung:

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll entsprechend der Angaben im Oberflächenentwässerungsplan erfolgen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen für den Gastronomiebetrieb sowie als Beschilderung für die Ferienwohnungen sind im Bebauungsplan detailliert festgesetzt:

Für den Gewerbebetrieb (Gastronomiebetrieb) gilt:

- zur Straße Zum Bahnkolk sowie zur Norddeicher Straße ist jeweils ein Schriftzug des Betriebsnamens in einer Größe von max. 3,00 m x 1,00 m zulässig,
- am Haupteingang sowie an der Terrasse ist jeweils eine weitere Werbeanlage als Hinweisschild bzw. Schaukasten zulässig, wobei diese eine Größe eine max. Breite von 80 cm, eine max. Höhe von 50 cm und eine max. Tiefe von 10 cm als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf,
- an der Grundstücksgrenze ist eine weitere Werbeanlage als freistehende Anlage in einer Größe von max. 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 m Tiefe zulässig.

Für die gewerblichen Wohngebäude gilt:

- an den einmündenden Fußwegen zu den Ferienwohnungen ist je Gebäude – wobei das gesamte Reihenhaus mit 6 Hauseingängen als ein Gebäude angesehen wird – jeweils max. eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Breite von 1,00 m, einer maximalen Höhe von 1,20 m und einer max. Tiefe von 0,10 m zulässig.

Für alle Werbemaßnahmen gilt: Die Werbeschilder dürfen ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur

CCT von maximal 3000 K). Die Leuchtkörper sind als geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Alternativ dürfen die Werbeschilder angeleuchtet oder mit einer Hinterleuchtung aus LED-Leuchtkörpern mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen versehen werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz. Der vorhandene Anschluss kann nicht weiter genutzt werden und erfolgt künftig an die Straße „Zum Bahnkolk“. Lage und Tiefe des neuen Anschlusses werden mit der SEN abgestimmt.

6.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

6.5 Oberflächenentwässerung

Parallel zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages werden folgende Unterlagen vom Ingenieurbüro ARGO aus Norden erarbeitet:

- Entwässerungsantrag Schmutzwasser und Regenwasser von Seiten der ARGE Deichland an die SEN Norden
- Antrag für die Genehmigung des Notüberlaufes des Regenrückhalterauges an Graben A.3 von Seiten der SEN an den Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde

Für das Regenrückhaltebecken wird in dem Bereich neben der Straße „Zum Bahnkolk“ eine Fläche vorbehalten.

6.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere Anbieter erfolgen.