Präambel und Verfahrensvermerke:

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) hat der Rat der Stadt Norden diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a. 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk", bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am ..... beschlossen.

Norden, den 7.10.2024 Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

HATTERMANN VERMESSUNG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Emden, den 26.03.2024
ÖbVI, Alko Hattermann, Emden

(Unterschrift)

Siegel/Stempel

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" wurde ausgearbeitet von:
urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4 - 26506 norden

Norden, den 24.09.2024
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a. 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norden, den 7.10.2024 Bürgermeister

Veröffentlichung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 12.01.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und vom 12.01.2024 bis zum 16.02.2024 durch Aushang im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung wurden vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 auf der Internetseite der Stadt Norden gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.01.2024 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 16.02.2024 abzugeben.

Norden, den 7.10.2024 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a. 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk" nebst Begründung in seiner Sitzung am 27.08.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Norden, den 7.10.2024 Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89a. 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" ist gemäß § 10 BauGB am 11.10.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89a. 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" ist damit am 11.10.2024 rechtsverbindlich.

Norden, den 7.10.2024 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a. 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den ..... Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a. 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den ..... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts von Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Nutzungsart / Bauweise
Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk" ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk" sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Mischgebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

1.2. Überschreitung der Grundfläche
Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

1.3.Bauweise
Für das MI wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4. Nebenanlagen
Gem. § 14 BauNVO ist im gesamten Plangebiet je Gebäude eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig. Eine Addition der einzelnen Flächengrößen zur Schaffung größerer Nebenanlagen ist möglich.

1.5. Gebäudehöhe
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Mischgebiet eine Firsthöhe von 14,00 m NHN (Normalhöhennull) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Privatstraße eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.
Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,60 m NHN als Höchstmaß nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der privaten Straßenverkehrsfläche eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.
Für Anlagen der Solarthemie und Photovoltaik sowie Aufbauten (Überfahrt Aufzug) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschritten werden.

1.6. Pflanzgebot
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 Drahtballierung
- Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x persimilis 'splendens'), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Apfeldorn /Lederblättriger Weißdorn (Crataegus carrierei), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris), HST STU 16/18 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' (Tilia cordata 'rancho', HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Ulme Resista (Ulmus 'sapporo autumn gold'), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung

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

Rasen:
- Regio UG01 (Saatgutmischung Blühwiese)
- Zierrasen Rsm 2.3

1.7. Lärmschutz
Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich IV:
An allen der Norddeicher Straße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 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 III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:
An allen der Norddeicher Straße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:
a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch ein Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Diese Anforderungen kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 50 dB(A) erricht wird.

2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

2.6. Außenwände
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Die Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel" und DIN 105-100: 2012-01 'Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") entsprechend den orangen RAL-Farben Nr. 1007, 1017, 1037 und 2000, den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 - 2002, den roten RAL-Farben Nr. 3000 - 3002, 3011 und 3013 sowie den bräunlichen RAL-Farben Nr. 8001, 8004 und 8023 zu verblenden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.
Von den festgesetzten Kriterien kann abgewichen werden,
- wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Außenputz o.ä. verwendet werden soll, oder

wenn es sich um Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Fenster- und Türumrandungen (z.B. Putz- oder Leistenverzierungen), Gesimse sowie Dachvorsprünge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

2.2 Dachform
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Dächer von Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäuden - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten und Wintergärten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Überdachungen können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2.3 Dachaufbauten, Dachgauben
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen - muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen - sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/2 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dacheindeckung
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117) 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 geweilter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig.
Von den festgesetzten Kriterien der Dacheindeckung kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.
Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.
Auf den Dachflächen ist die Aufstellung von Solar und Photovoltaik zulässig.

2.5 Werbeanlagen
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 2)
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich nach folgenden Maßgaben zulässig:
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 cm 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 marktgängige 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.

2.6. Satellitenschüsseln und Antennenanlagen
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 4)
Im gesamten Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenschüsseln und Antennenanlagen an den Außenfassaden und Balkonen, sowie Dachterrassen unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, 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.
Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind gem. § 14 Abs. 3 des NDSchG berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg" und Nr. 89a „Backersweg" - 1. Änderung im überlagerten Bereich außer Kraft.

3.5. Technische Regelwerke
Folgende technische Regelwerke werden wird zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:
- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel"
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften"
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

3.6 Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontaminationen
1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
3. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
5. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
6. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
   Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
7. Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:
   Sollte eine Bodenverwertung auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt werden, wird darauf verwiesen, dass ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

   Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden.
   Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Baugenehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

   Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z. B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z. B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollten die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf- /Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff- Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften - insbesondere der Bodenart - gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem". In begründeten Einzelfällen, z. B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

3.7 Artenschutz
Es ist gem. §44 BNatschG verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauer, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des LK Aurich zuständig.

3.8 Außenbeleuchtung
Zur Schonung der Insekten und Vögel soll Außenbeleuchtung nur sparsam eingesetzt werden. Beleuchtungskörper sind niedrig anzubringen und die Beleichtungsrichtung ist nach unten auszurichten. Weiterhin soll die Beleuchtung auf das zeitlich notwendige Maß beschränkt werden (Bewegungsmelder). Es sind UV-freie, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

3.9 Begrünung von Hauswänden
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- FH max. 14,00m NHN — Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Höhenfestpunkt (NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- +1,60m NHN — Höhenfestpunkt (NHN)

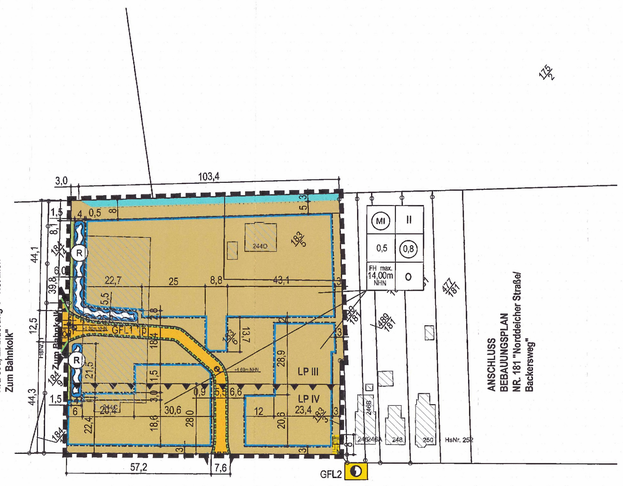
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- p — Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Vehrkehrsberuhigter Ausbau (max. 7 km/h)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen / Gräben (dargestellt ist die obere Böschungskante)
- R — Regenrückhaltung (Staugraben) (dargestellt ist die obere Böschungskante)

9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GFL1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Aurich (Müllabfuhr) sowie der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Norden (Versorgerhäuschen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzungen der Flächen für LPB III LPB IV Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)



STADT NORDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 89a 4. ÄNDERUNG V "Südlich zum Bahnkolk"

Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNG | **M 1:1000**

Datum	15.03.2024
Änd.stand	03.09.2024

Übersichtsplan

urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4
26506 norden
fon 04931/9750-150

Blatt A0: 0,841 x 1,189 m