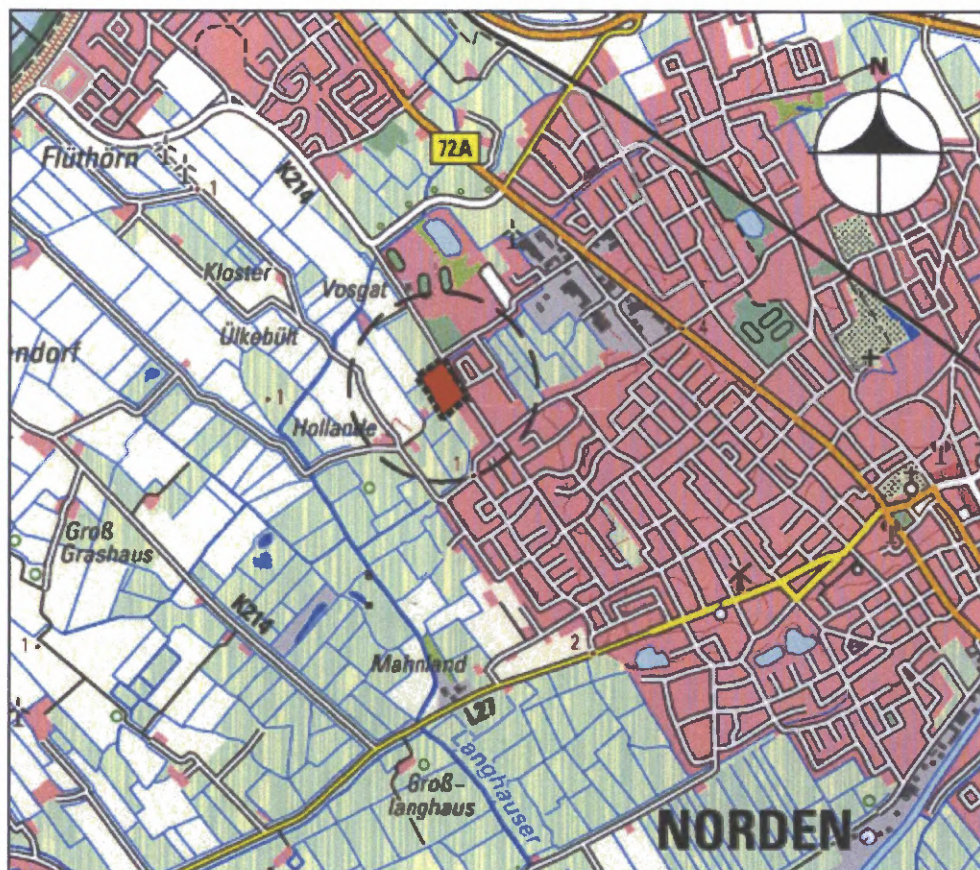


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 203 „WESTLICH LEHMWEG“



Übersichtsplan: M 1:25.000

Inhaltsverzeichnis:

Umweltbericht mit Biotoptypenplan	3
Anlagen:	3
1 Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Demografische Entwicklung	5
1.3 Lage des Plangebietes / Bestand	6
1.4 Geltungsbereich	6
1.5 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	7
2 Planungsvorgaben	7
2.1 Raumordnung	7
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.3 Stadtentwicklungskonzept	10
3 Städtebauliches Konzept	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
3.3.1 Motorisierter Individualverkehr:	14
3.3.2 Fuß- und Radwege:	14
3.3.3 Ruhender Verkehr:	14
3.3.4 Mülltonnenstandplatz:	15
3.4 Freiflächenkonzept	15
3.5 Gestaltung	15
4 Immissionsschutz	15
4.1 Schall	15
5 Umweltbericht / Boden	16
6 Flächen und Kosten	17
7 Festsetzungen	18
Nutzungsart / Bauweise	18
7.1 Textliche Festsetzungen	18
7.2 Örtliche Bauvorschriften	21
7.3 Hinweise	26
8 Ver- und Entsorgung	28
8.1 Wasserversorgung	28
8.2 Abwasserbeseitigung	28
8.3 Gas- und Strom-Versorgung	28
8.4 Abfallbeseitigung	28

8.5	Oberflächenentwässerung	29
8.6	Telekommunikation	29
9	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	29
9.1	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	29
9.2	Als baldige Maßnahmen.....	29
10	Daten zum Verfahrensablauf.....	30
10.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	30
10.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	30
10.3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	30
10.4.	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	30
10.5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	31
10.6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	31
10.7.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	31
10.8.	Inkrafttreten.....	31

Umweltbericht mit Biotoptypenplan

Anlagen:

- Schalltechnische Stellungnahme
- Baugrundgutachten
- Dokumentation der Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit unter besonderer Berücksichtigung möglicher sulfatsaurer Eigenschaften
- Oberflächenentwässerungskonzept

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 203 „Westlich Lehmweg“ im Ortsteil Westlintel aufzustellen.

1.1 Planungsanlass

Unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung besteht in der Stadt Norden Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Der Bedarf ist hervorgerufen durch den Abbau der relativ hohen Belegungsdichte in der Stadt Norden und ihrer Umgebung im Außenbereich. Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. Des Weiteren nimmt die Zahl der Single- bzw. Single mit Kind - Haushalte zu. Obgleich der Flächenbedarf für diese Kleinhaushalte in der Theorie geringer ausfiele, wird dennoch als Siedlungsform - auch in städtischen Bereichen – das klassische Einfamilienhaus bevorzugt.

Darüber hinaus wirkt sich der Zuzug von außerhalb auf die Verknappung von Bauland im Stadtgebiet Nordens aus. Durch hohe Baulandpreise in Ballungsräumen werden insbesondere von Vorruhe- und Ruheständlern die niedrigen Grundstückskosten und die relativ großen Freiräume in ländlichen Gegenden in Verbindung mit einer guten städtischen Infrastruktur gesehen und mit einer Verbesserung der Wohnumwelt verbunden. Dies wirkt sich stark auf den Grundstücksmarkt aus.

Dem Zuzug von außen kann kaum entgegengewirkt werden, da der Stadt Norden wenig rationale Mittel und Wege zur Verfügung stehen, den Erwerb von Baugrundstücken zu kanalisieren. Auch ließe sich eine "Abschottung" regionalpolitisch nicht durchsetzen, denn im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde die Stadt Norden als Mittelzentrum eingestuft. „Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ...zu erhalten und zu verbessern“. Damit ist der Stadt Norden als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aufgegeben.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner o.g. Sitzung die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes zur Deckung des Grundstücksbedarfes beschlossen.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilfläche der Fläche Nr. 13 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland überprüft und bewertet worden (s. a. 2.3 Stadtentwicklungskonzept).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Baulandnachfrage in dem für die Stadt Norden möglichen Rahmen Rechnung getragen. Einer Baulandverknappung und damit möglicherweise einhergehenden Baulandverteuerung soll damit entgegengewirkt werden.

1.2 Demografische Entwicklung

In der Stadt Norden leben laut der Bevölkerungsfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen 25.060 Einwohner (Stand: 30.09.2015)¹. Gemessen an der Größe der Stadt von 104,39 km² entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 140 Einwohnern je km² ².

Die Stadt Norden liegt, direkt an der Nordseeküste, im äußersten Nordwesten der Bundesrepublik und ist unterteilt in insgesamt elf Ortsteile, wovon einer das zentral gelegene Stadtgebiet ist. Allein in der Kernstadt lebt mit 17.397 Einwohnern der Großteil³.

Die Bevölkerung der Stadt Norden sowie des gesamten Landkreises Aurich hat in den letzten Jahren zugenommen. Seit 1990 hat die Bevölkerung in der Stadt Norden um gut 5 % zugenommen, was einem absoluten Wachstum von fast 1.250 Personen entspricht. Das Bevölkerungswachstum fand hierbei hauptsächlich von 1990 bis 2000 statt. Seitdem ist insgesamt nur eine geringe Einwohnerzunahme zu verzeichnen, da die Bevölkerungszahl nach dem Jahr 2000 zeitweise gesunken und dann wieder angestiegen ist. Ähnlich gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aurich. Von 1990 bis 2007 ist die Einwohnerzahl durchgehend gestiegen und danach abgesunken, um im Jahr 2015 die Ausgangslage von 2007 erreicht zu haben.

Die geringe Bevölkerungszunahme ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, da die Anzahl der Gestorbenen bereits vor 1990 durchgehend höher ist als die Zahl der lebendig geborenen Kinder. Seit 1990 hat mit lediglich zwei Ausnahmen eine höhere Einwanderung als Auswanderung in die Stadt Norden stattgefunden⁴. Hierfür ist unter anderem der hohe Erholungswert von Norden verantwortlich. Viele Ältere verlegen im Ruhestand ihren Wohnsitz an die Nordsee und ziehen somit unter anderem in die Stadt Norden. Laut einer Bevölkerungsprognose der NBank im Jahr 2012 wird die Bevölkerung in der Stadt Norden auf rund 23.260 Einwohner (2030) absinken. Entsprechend „wegweiser-kommune.de“ (Bertelsmann- Stiftung) wird die Einwohnerzahl beinahe stagnieren und im Jahr 2030 bei 25.120 liegen⁵.

Laut der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank wird sich die Anzahl der Haushalte von 2013 bis 2035 geringfügig erhöhen (ca. 1 %). Im Landkreis Aurich wird dabei von einem etwas höheren Anstieg ausgegangen (rund 3 %). In dem aktuellen Bericht der NBank wird für den Landkreis Aurich von einem Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2035 von knapp 8 % ausgegangen. Der Neubaubedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht bei etwas mehr als 15 %. Die Neubaubedarfe übersteigen die Wohnungsüberhänge für Wohnungen in den beiden Kategorien deutlich⁶.

Die Stadt Norden wird zukünftig vor allem eine Zunahme an Einwohnern in den höheren Altersklassen haben. Dies ist zum einen auf den demographischen Wandel sowie auf die Tatsache, dass Norden zu einem Alterswohnsitz avanciert, zurückzuführen. Die Neubaubedarfe im Landkreis Aurich übersteigen die Wohnungsüberhänge, sodass der Bedarf eines Neubaugebietes in der Stadt Norden vorhanden ist.

¹ <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/mustertabelle.asp>

² <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=549.20&sNavID=549.20&La=1>

³ <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=549.20&sNavID=549.20&La=1>

⁴ <http://www.inkar.de>

⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/norden+bevoelkerungsprognose+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+kreis+tabelle>

⁶ NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet der Stadt Norden im Ortsteil Westlintel unmittelbar am Lehmweg.

Östlich des Lehmweges befindet sich bereits ein Neubaugebiet. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Siedlungsansatz, der sich als einzeilige Baureihe entlang der Erschließungsstraße entwickelt hat und sich im Süden entlang des Hollander Weges/ Westlinteler Weg fortsetzt.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befindet sich kein nennenswerter Gehölzbestand. Im Westen und Norden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasste bei Erstellung der Planunterlage mit Stand vom 03.02.2016 die Flurstücke 48/1 sowie 49/2 der Flur 2, Gemarkung Westermarsch 2 in der Stadt Norden. Mittlerweile wurden diese Grundstücke zu einem Flurstück 48/3 verschmolzen, aus dem ein weiteres Flurstück 131 herausparzelliert wurde.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen:

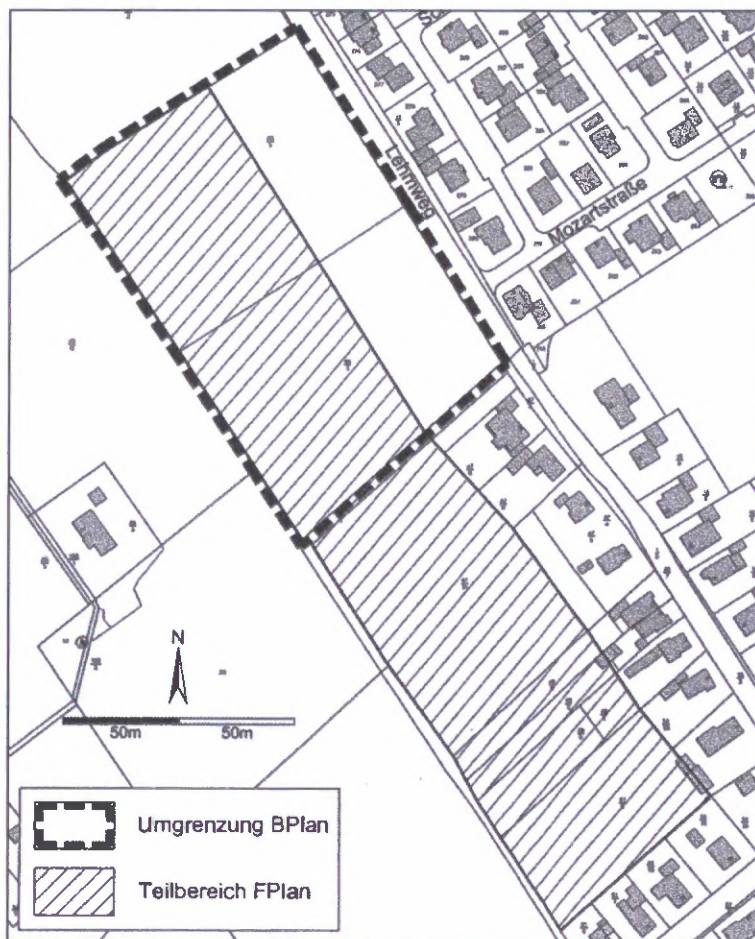


Abbildung 1: Stadt Norden, Geltungsbereiche ohne Maßstab

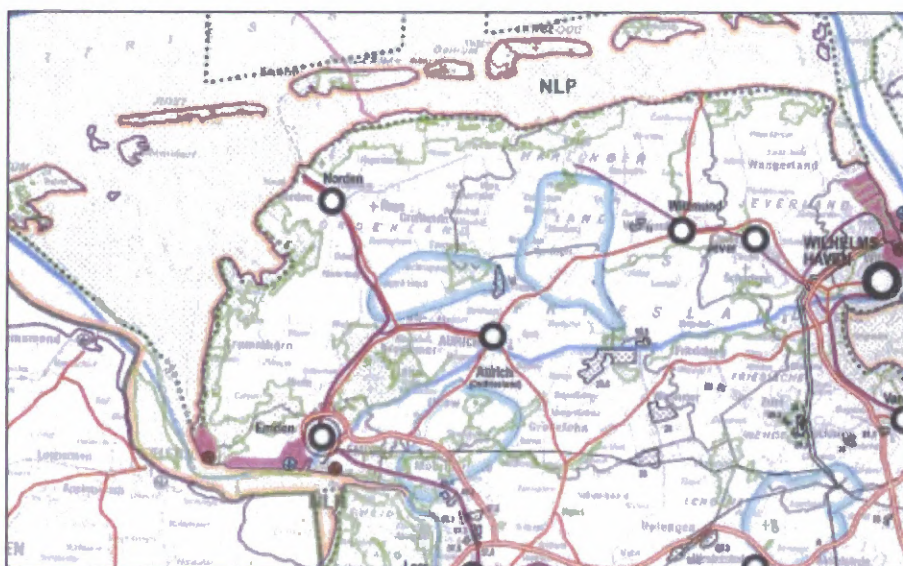


Abbildung 3: Stadt Norden, LROP Niedersachsen, 2008

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes ist derzeit noch nicht abgeschlossen, sondern befindet sich im Beteiligungsverfahren. Die im Entwurf formulierten Ziele der Raumordnung haben nach Aussage des Landkreises Aurich bereits jetzt eine Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Die Stadt Norden wird im Entwurf des RROP als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupt-eisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP - ohne Maßstab

Gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen stehen den Aussagen des Entwurfes des RROP daher nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilflächen entlang des Lehmweges als Wohnbauflächen dargestellt. In dem vorliegenden Bebauungsplan sollen jedoch die gesamten Flurstücke als „Wohnbaufläche“ dargestellt und der südlich des Lehmweges vorhandene Siedlungsansatz Erweitert werden. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Die Darstellungen des rechtswirksamen sowie die künftigen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus den nachstehenden Ausschnitten ersichtlich:

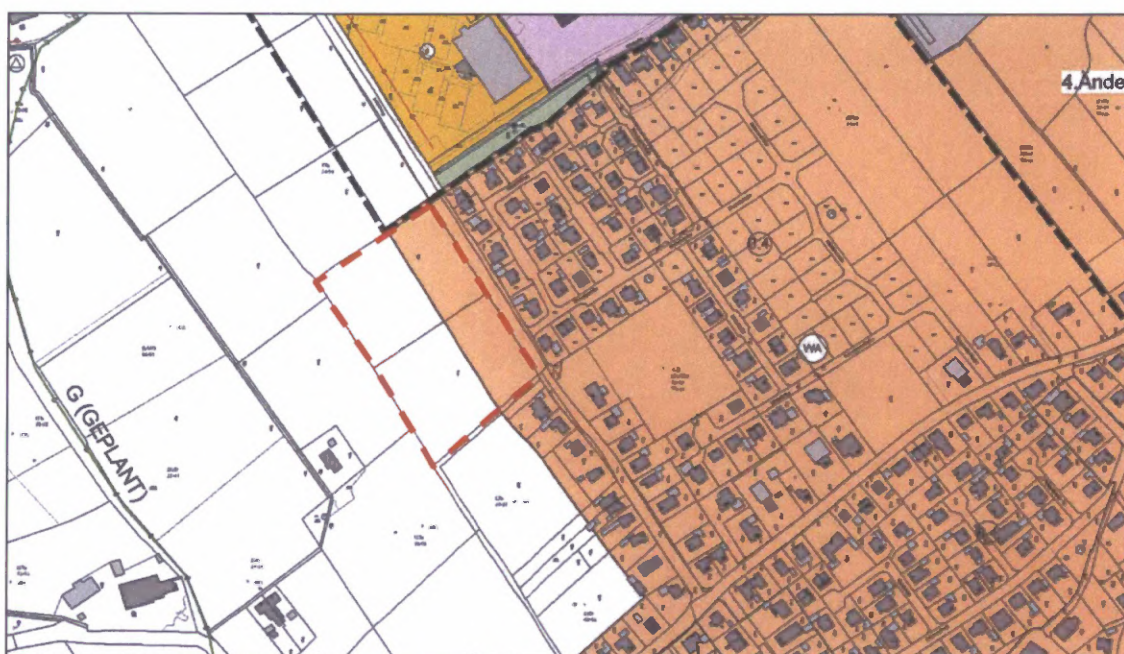


Abbildung 5: Rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden

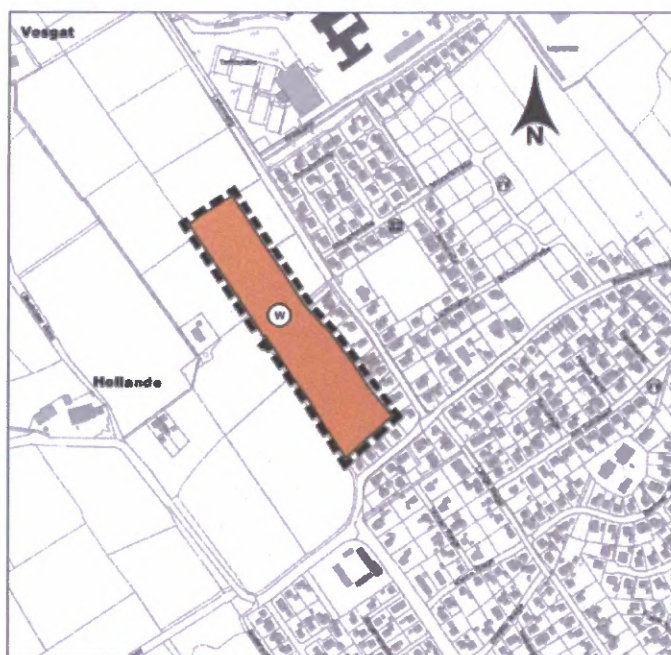


Abbildung 6: Geplante Darstellung – Änderungsbereich

2.3 Stadtentwicklungskonzept

Auf Grundlage des auch unter „1.1 Planungsanlass“ beschriebenen Grundstücksbedarfes hat die Stadt Norden bereits im Jahre 2006 Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet untersucht.

Anhand eines detaillierten Kriterienkataloges (Erschließungssituation, Immissionslage, Entfernung zu wichtigen Einrichtungen, Fuß- und Radwege, ÖPNV-Anschluss, Freie Landschaft, Deich / Küste, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Planungshinweise) wurden diese Potentialflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland bewertet.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilbereich der Fläche Nr. 13 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland katalogisiert worden. Aus der Aufstellung ist abzuleiten, dass die Eignung als Wohnbauland in vielerlei Hinsicht als „geeignet“ bewertet wurde.

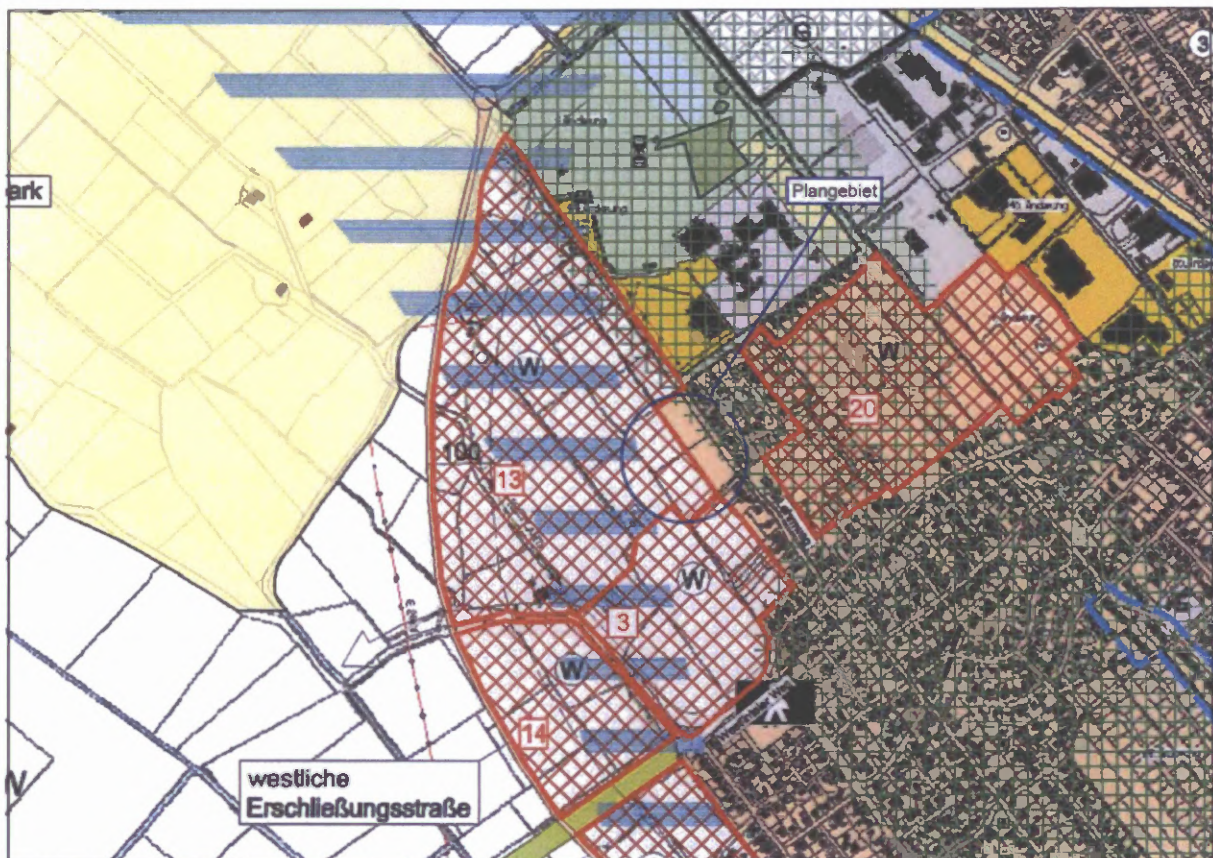


Abbildung 7: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Im Folgenden sind Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept aufgeführt.



Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2006/2007


☐ **Norden, Ortsteil**
Wohnen

Fläche: Größe:	Nr. 13 ~24,8 ha	<i>Lage:</i> Gebiet westlich des Lehmwegs, östlich bis an die denkbare Westumgehung reichend. Im Süden durch die Potentialfläche Nr. 3 sowie den Kugelweg begrenzt.
Planungsrechtliche Situation <i>Aussagen der Raumordnung</i>	FNP: keine Darstellung RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich	

Flächenbewertung:

Kriterium	Kommentar	Wertung
Erschließungssituation	a) Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung Anbindung über den Lehmweg. Anbindung an übergeordnete Straßen: Über den Lehmweg und die Itzendorfer Straße zur heutigen B72 oder weiter zur L5 (Ostermarscher Straße) und zur Anschlussstelle zur Umgehungsstraße (Ost).	++
	b) Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen Keine Belastung empfindlicher Nutzungen.	++
Immissionslage	a) Gewerbe Nicht durch gewerbliche Immissionen belastet.	++
	b) Verkehr Verkehrliche Immissionen sind durch die möglicherweise zukünftig westlich verlaufende Umgehungsstraße zu erwarten. Lärmschutz erforderlich.	0
	c) Landwirtschaft Nicht durch landwirtschaftliche Immissionen belastet.	++
	d) andere Immissionsquellen • Sportstätten östlich des Lehmwegs (u. a. Tennisanlagen). Entsprechende Abstände sind einzuhalten. • Holzschnitzelheizkraftwerk am Lehmweg.	+
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:		
Kindergarten	Lange Riege (< 1 km)	++
Grundschule	Im Splet und Linteler Straße (~1,6km)	0
tägliche Versorgung	Entfernung < 1 km (~ 700 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße)	+
Innenstadt / Zentrum	Zentrum in mehr als 10 min per Rad erreichbar (~ 2,5 km)	0

Fläche 13, Stand 22.10.07.

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

 Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2006/2007 		
Fuß- und Radwege	Tempo 30 – Zone im angrenzenden Wohngebiet sowie regional bedeutsame Radwanderoute unmittelbar angrenzend. Kein Radweg an Westlinter Weg und Hollander Weg	+
ÖPNV-Anschluss	Schulzentrum In den Wildbahn (< 750m), Alleestraße, Martensdorf (Warfenweg/ Im Spiet), Parkstraße (Norddeicher Straße) (mehr als zwei Verbindungen pro Tag)	++
Freie Landschaft	Freie Landschaft nördlich und westlich angrenzend.	++
Deich/ Küste	Besonders reizvolle Wegeverbindung; Deich/ Küste in 17 min per Rad erreichbar (~ 2 km)	++
Naturhaushalt/Biotop typen	Acker und Intensivgrünland Gräben, Norder Schloot Potential als Wiesenvogellebensraum	WF 1 und 2 WF 3 ++/+ + (I)
Landschaftsbild	durch Acker- und Intensivgrünland eingeschränkte naturraumtypische Eigenart und Naturnähe, weite Sichtbeziehungen in die anschließende freie Landschaft historische Hofstellen	+
Weitere Planungshinweise:	(Schwerpunktbereich Entwicklung landschaftsbezogene ruhige Erholung, s. Bodenabbaukonzept)	
Anmerkung:	(behutsame Entwicklung in Teilflächen, vgl. 3)	

(I) = erhöhtes Prüferfordernis

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Bei dem Plangebiet handelt es sich lediglich um eine Teilfläche von 2,1 ha eines insgesamt 25 ha großen Untersuchungsraumes, der von der Grob- Trasse einer möglichen westlichen Umgehungsstraße der Stadt Norden begrenzt wird. Eine Erschließung des Plangebietes wäre unmittelbar über den bestehenden Lehmweg gewährleistet und im Fortgang über die Norddeicher Straße eine Anbindung an alle zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norden. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes hält sich in Grenzen, da das Plangebiet vorhandene Siedlungsansätze fortsetzt und wenig Fläche beansprucht.

Das Plangebiet wird weder von landwirtschaftlichen, gewerblichen noch verkehrlichen Immissionen beeinträchtigt, die das Wohnen an dem Standort beeinträchtigen könnten.

Die schulische Infrastruktur und die Versorgung der zukünftigen Bewohner des Gebiets sind gemäß Stadtentwicklungskonzept ebenso als positiv zu bewerten.

3 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Norden hat sich entschlossen, im westlichen Teil des Stadtgebiets eine Arrondierung der Siedlungsbereiche vorzunehmen. Dabei wird gemäß Änderung des Flächennutzungsplans ein weiter südlich am Lehmweg vorhandener Siedlungsansatz nach Westen und Nordwesten erweitert.

Der Lehmweg dient beim vorliegenden Bebauungsplan als Haupteerschließungsstraße. Hiervon ausgehend münden zwei Planstraßen in das Gebiet, die als Umfahrt der Erschließung des Baugebietes dient. Ergänzt wird das Erschließungssystem um eine 5 m breite Stichstraße, die wiederum 4 Hinterlieger- Grundstücke erschließt. Gegenüber dieser

Stichstraße wird eine 3,50 m breite öffentliche Fläche als Fuß- und Radweg vorgehalten, an die im Fortgang zukünftig ein außerhalb des Geltungsbereiches liegender Fuß- und Radweg angebunden werden kann.

Es ist keine unmittelbare Anbindung der Grundstücke an den Lehmweg vorgesehen. Die Baugrundstücke gruppieren sich entlang der Planstraßen und bilden somit ein klassisches Baugebiet für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden, Westen und Süden durch vorhandene Grabenstrukturen, die beibehalten werden sollen. Als öffentliche Grünfläche ist im Plangebiet darüber hinaus ein Generationenplatz vorgesehen. Dieser dient den Anwohnern als Treffpunkt und soll über Inventar verfügen, welches von allen Altersklassen genutzt werden kann. Damit wird eine Entwicklung weg vom reinen Kinderspielplatz hin zu einem integrierten, generationenübergreifendem Freizeitangebot an einem Standort verwirklicht.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ortsteil Westlintel ist ein überwiegend von Einfamilienhäusern geprägter Stadtteil.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten und um der Funktion des Ortsteiles als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Stadtgebietes begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Dies entspricht darüber hinaus auch dem Bedarf und der Nachfrage.

Im WA sind, wie zeichnerisch festgesetzt, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung soll zu einer aufgelockerten Wohnsiedlung in Ortsrandlage beitragen und einen geeigneten Übergang zur freien Landschaft sicherstellen. Darüber hinaus wird dadurch der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung entsprochen. Die hier gewählten Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind in abweichender Bauweise zu errichten. Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise zu verstehen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m für Einzel- und max. 20 m für Doppelhäuser. Die Gebäude dürfen mit einer Firsthöhenbeschränkung von max. 9,0 m und einer max. Traufhöhe von 3,80 m bezogen auf den gekennzeichneten Festpunkt errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Zusammen mit der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen wird hierdurch in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine geeignete Begrenzung der Baukörper- Abmessungen vorgenommen.

Auf einem 650 m² großen Grundstück wäre beispielsweise ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen mit einer Geschossfläche von 260 m² zulässig, was bedeutet, dass je ein Vollgeschoss über 130 m² Fläche (Außenmaße des Gebäudes) verfügen könnte. Mit dem Maß von 130 m² würde die maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes von 195 m² als überbauter Grundstücksanteil jedoch nicht ausgeschöpft.

Wollte man bei dem Beispiel die zulässige Grundflächenzahl ausschöpfen, führte dies dazu, dass kein zweites Vollgeschoss errichtet werden könnte. Sobald die Grundstücksgröße größer wäre, ergäben sich auch andere, maximal zulässige Gebäudeabmessungen. Es wird angestrebt, durch die kombinierte Festsetzung von Grundflächen-, Geschossflächen- und Vollgeschosshöhe eine an jedes Grundstück angepasste Bebauung vorzubereiten.

Die festgesetzten Werte orientieren sich am Norder Baulandmanagement und tragen zur Umsetzung der hierin festgeschriebenen städtebaulichen Aspekte bei der Planung von neuen Wohnbaugebieten bei.

Damit sich die Neubebauung gestalterisch harmonisch in das Umfeld einfügt, werden außerdem maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Die gewählten Maße orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung (s.a. Textliche Festsetzungen in Kap. 7).

3.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Es ist eine Mischnutzung des öffentlichen Straßenraumes für motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer als verkehrsberuhigter Bereich/ Spielstraße vorgesehen. Eine detaillierte Ausbauplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt.

Die zur Erschließung des Gebiets dienenden Flächen werden im Bebauungsplan daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. auf einem Teilstück als Zufahrt zum Räumstreifen festgesetzt. Die genaue Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt unter Beteiligung der städtischen Fachdienste und es werden die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung eingestellt.

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr:

Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt über den Lehmweg, der östlich entlang des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft. Der Lehmweg ist entsprechend einer Sammelstraße ausgebildet und verfügt beidseitig über einen Gehwegbereich.

Ausgehend vom Lehmweg führt eine ringförmige Erschließungsstraße durch das Plangebiet, so dass es zwei ca. 100 Meter voneinander entfernt liegende Aufmündungspunkte auf den Lehmweg gibt. Grundsätzlich verbleibt der Lehmweg anbaufrei.

Über diese durchgängig mit 7,50 Meter Breite festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche wird die überwiegende Zahl der Baugrundstücke erschlossen. Hiervon abzweigend gibt es noch eine Stichstraße mit 5 Meter Breite, die wiederum 4 Hinterlieger- Grundstücke erschließt. Im Bereich des Abzweiges der Stichstraße wird ein Müllabstellplatz festgesetzt.

Als gestalterisches und verkehrsberuhigendes Element im Straßenraum wird der Trassenverlauf an zwei Stellen im Plangebiet verschwenkt.

3.3.2 Fuß- und Radwege:

Entlang des Lehmweges verläuft beidseits ein Fußweg, der auch erhalten bleibt.

Für den Fall, dass sich die Wohnbauentwicklung nach Norden fortsetzt, besteht die Option über den geplanten, öffentlichen Generationenplatz eine fußläufige Verbindung und Durchlässigkeit herzustellen. Ebenso wird mittig des Baugebietes und hier zwischen der Planstraße und dem westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 3,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch wird eine potentielle Anbindung an ein weiterführendes Fuß- und Radwegenetz vorgehalten.

3.3.3 Ruhender Verkehr:

Jeder Grundstückseigentümer ist gem. § 47 NBauO zur Schaffung von genügend privaten Einstellplätzen auf den eigenen Grundstücken verpflichtet.

Zusätzlich werden an geeigneten Stellen durch Aufweitungen im Straßenraum öffentliche Parkplatzflächen geschaffen. Gemäß des Baulandmanagements der Stadt Norden ist je 3.000 m² Nettobauland ein öffentlicher Stellplatz als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Für das hier in Rede stehende Plangebiet bedeutet dies, dass 6 Parkplätze gleichmäßig verteilt im Gebiet vorgesehen werden. Diese sind zeichnerisch festgesetzt und werden bei der Realisierung des Baugebietes geschaffen.

3.3.4 Mülltonnenstandplatz:

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gegenüber der Stichstraße, die 4 Grundstücke erschließt, ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Dieser dient am Abfuhrtag der temporären Unterbringung der Mülltonnen der 4 genannten Grundstücke, deren Müllentsorgung aufgrund der schmalen Erschließungsstraße nicht grundstücksbezogen erfolgen kann. Zu diesem Zweck wird gemäß Bebauungsplan eine Fläche von 1 x 4 m ausgewiesen, die Platz für 6 Mülltonnen (1,5 Stück pro Grundstück) bietet.

3.4 Freiflächenkonzept

Im Plangebiet wird als Ergebnis der politischen Diskussion eine öffentliche Grünfläche als Generationenplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche werden unter anderem auch Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die im Westen, Süden und Norden vorhandenen, randlichen Grabenstrukturen, die teilweise mit Gehölzen bestanden sind, werden erhalten.

Entlang der Straßen und Wege sind Baumanpflanzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorgenommen. Je angefangene 100 m Straßenlänge sind 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es werden in Abstimmung mit der Stadt Norden 17 Straßenbäume gepflanzt. Die Baumarten werden mit der Stadt Norden abgestimmt.

3.5 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung.

Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes (s. a. Örtliche Bauvorschriften Kap. 7).

Die Festsetzungen gehen auf das Baulandmanagement der Stadt Norden mit Stand vom Juli 2015 zurück.

4 Immissionsschutz

4.1 Schall

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Schul- und Sportplatzgeländes an der Wildbahn. Im südwestlich gelegenen Bereich des Sportgeländes befinden sich einige Tennisplätze. Der nächstgelegene Punkt vom Tennisplatz zum Baugebiet liegt in einer Entfernung von 80 Metern.

Ein Sachverständiger für Schallschutz hat im Jahre 2016 eine Vorabschätzung der Lärmsituation vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Ende des Spielbetriebes um 22 Uhr keine Beeinträchtigung der Wohnbauflächen zu erwarten ist.

Maßgeblich ist hierfür die Sportanlagenlärmschutzverordnung gemäß 18. BImSchV. Für die Beurteilung gelten die nachfolgenden Immissionsrichtwerte (IRW).

Tags, außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB(A)

Tags, innerhalb der Ruhezeiten: 50 dB(A)

Nachts: 40 dB(A).

Die Immissionswerte beziehen sich dabei auf folgende Zeiten:

Tags:	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr
Nachts:	an Werktagen	00.00 bis 06.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	00.00 bis 07.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
Ruhezeiten:	an Werktagen	06.00 bis 08.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr
	und	13.00 bis 15.00 Uhr
		20.00 bis 22.00 Uhr

Die der Bewertung zugrunde gelegten Werte zur Bestimmung der Schallemission während der Nutzung der Tennisplätze beruhen auf der VDI- Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“ (Ausgabe April 2002). Eine überschlägige Prognose ergibt die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Tagwerte am nördlichen Rand des Plangebietes und macht laut schalltechnischer Stellungnahme eine weitergehende Betrachtung entbehrlich. Im September 2017 trat mittlerweile eine Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Kraft, die zu einer Lockerung der Immissionswerte innerhalb der Ruhezeiten (ausgenommen hiervon sind die Ruhezeiten am Morgen) führt und eine Zulässigkeit von 55 dB(A) ermöglicht. Eine neue Betrachtung ist daher nicht nötig.

Ein weiteres Vorhaben der Stadt Norden ist die Schaffung einer Skateranlage nördlich des Sportplatzgeländes. Hierzu ist auszuführen, dass bestehende Wohnbebauung dichter an dieser Freizeitanlage gelegen ist und im Genehmigungsverfahren zunächst hier der Nachweis einer unschädlichen Immissionssituation zu erbringen ist. Darüber wäre auch der Schutz der geplanten Bebauung sichergestellt.

Die schalltechnische Stellungnahme vom 20.06.2016 wird als Anlage der Begründung angefügt.

5 Umweltbericht / Boden

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Darüber hinaus sind die Funktionen des Bodens gem. § 1 BBodSchG zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage in der Stadt Norden gerecht zu werden. Die Potentialflächenprüfung hat dieses Plangebiet für die Entwicklung als Wohnbauland qualifiziert. Durch geringen Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen, die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur maßvollen Versiegelung sowie der Begrenzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung wird dem vorsorglichen Bodenschutz Rechnung getragen.

Es wurde ein Umweltbericht verfasst, der Bestandteil dieser Begründung wird. Im Ergebnis werden die nachfolgenden Schutzgüter erheblich beeinträchtigt:

Schutzgut Boden, Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Schutzgut Landschaftsbild;

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und auch zum Ausgleich werden in dem Umweltbericht im Detail beschrieben und werden Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in der Ostermarsch der Gemarkung Norden auf den Flurstücken 19 und 25/2 durchgeführt. Die benannten Flurstücke sind Gegenstand des Flurneuordnungsverfahrens Flurbereinigung Norden- Ost des ARL Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich. Der Investor hat die Flächen gemäß Neuzuteilung gekauft und erhält die Verfügungsberechtigung am 01.06.2018. Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu beginnen. Diese sind mit Abschluss der Erschließungsarbeiten zu vollenden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch das Einstellen in den Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag gewährleistet.

6 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,13 ha (21.335 m²).

Davon entfallen auf (alle Angaben circa-Werte da zeichnerisch ermittelt):

Wohngebiet (WA) / Grabenfläche	17.268 m²
Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt	2.656 m²
Öffentliche Grünfläche /Generationenplatz	498 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft	832 m²
Öffentlicher Fuß- und Radweg	81 m²
Geltungsbereich, gesamt	21.335 m²

Kosten

Der Stadt Norden entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließung erfolgt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich.

Zur Sicherung der städtischen Planungsabsichten wird mit dem Erschließungsträger ein Erschließungs- und Städtebaulicher Maßnahmenvertrag geschlossen.

7 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird ein:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkung der Grund- und Geschossflächenzahl, gleichzeitiger Trauf- und Firsthöhenbeschränkung bei maximal 2 Vollgeschossen, abweichender Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung.

7.1 Textliche Festsetzungen

7.1.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören.

Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im WA-Gebiet erreicht werden. Bekannterweise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, zu denen nach neuster Rechtsprechung auch Ferienwohnungen zählen können. Die Nutzung des Gebietes zum Zweck der Ferienhausbebauung wird vor dem Hintergrund der dringend nachgefragten Wohnbauflächen damit eindeutig zurückgestellt.

7.1.2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

7.1.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze

(Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

7.1.4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

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

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist. Die gewählte Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform (nicht nur in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sondern auch in Bezug auf die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen). Es werden die Festlegungen des Norder Baulandmanagements zu Grunde gelegt.

7.1.5. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

7.1.6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

7.1.7. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen.

7.1.8. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 10,50 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

7.1.9. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Versorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenkörpers zu verlegen. Grünstreifen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind von Leitungen freizuhalten.

Begründung:

Der Straßenraum im Plangebiet soll durch begleitende Grünflächen gestaltet werden. Um in den Grünstreifen ungehindert Baumanpflanzungen vornehmen zu können, wird hier die Unterbringung von jeglichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeschlossen. Diese sind ausschließlich im Straßenraum zu verlegen.

7.1.10. Öffentliche Grünfläche/ Generationenplatz

Die öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines Generationenplatzes.

Begründung:

Im benachbarten Baugebiet östlich des Lehmweges ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Um das Angebot zu ergänzen wird innerhalb des vorliegenden Plangebietes entsprechend den Vorgaben der politischen Gremien der Stadt Norden eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die der Freizeitgestaltung aller Generationen dient und Geräte für alle Altersklassen anbietet. Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Möglichkeit eingeräumt, eine fußläufige Anbindung einer potentiellen Erweiterung des Baugebietes nach Norden zu ermöglichen.

7.1.11. Baumanpflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird den Anforderungen aus dem Norder Baulandmanagement nachgekommen, wonach in den Baugebieten je angefangene 100 m Straßenlänge 6 Laubbäume zu pflanzen sind.

7.2. Örtliche Bauvorschriften**7.2.1. Traufwandhöhe**

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,00 m an keiner Stelle unterschreiten und- mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen- das Maß von 5,30 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von 0,00 m ü. NN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

7.2.2. Dachform

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

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt.

Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

7.2.3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat- in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie in mind. zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

7.2.4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel- Begriffe und Produktanforderungen“) (keine Edেলengoben) 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 Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015,

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 5004 und 5008,

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. 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

2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten, oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 qm handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben.

Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon aus der Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel-S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender

Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Ein- bzw. Aufbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen und Nebenanlagen von unter 30 qm Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

7.2.5. 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 Nr. 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, 1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen, oder

2. 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

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1.Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do-it-yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

7.2.6. Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- Eine waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als $\frac{1}{4}$ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. – Schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, das die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterordnet.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzungen wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die Einschränkungen vorgesehen.

7.2.7. 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 Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

7.2.8. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

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. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

7.3 Hinweise

7.3.1. Begrünung von Hauswänden

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

7.3.2. Geh- und Fahr,- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des Entwässerungsverbandes Norden

Die mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen freizuhalten. Die Sicherung der Fläche erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Freihaltung von Trassen zur Leitungsführung, zur Unterhaltung der Leitungen sowie als Räumstreifen für die Unterhaltung des Süderschlootes. Dieses Recht wird von den Käufern über eine dingliche Absicherung in den Grundbüchern eingeräumt.

7.3.3. Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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.

7.3.4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/ oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3.5. 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.

7.3.6. Sichtfelder

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

7.3.7. Bodenuntersuchung / Baugrund

Die bislang vorliegenden Bodenaufschlüsse können bei der Stadt Norden eingesehen werden. Der geotechnische Bericht liegt als Anlage der Begründung an. Darüber hinaus hat eine nähere Untersuchung der Böden auf sulfatsaure Eigenschaften stattgefunden. Hierzu wurden Bohrproben im Plangebiet genommen und labortechnisch untersucht. Das Ergebnis liefert keinerlei Anhaltspunkte für sulfatsauren Boden. Weitere Details lassen sich dem anliegenden Gutachten entnehmen.

7.3.8. Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt, eine Auswertung von Luftbildern vorzunehmen, um Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde im Plangebiet zu erhalten. Die Auswertung hat ergeben, dass keine Bombentrichter erkennbar sind und Aussagen zu Bombenblindgängern nicht getätigt werden können.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so verweist der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf die umgehende Meldung bei der zuständigen Polizeidienststelle, des Ordnungsamtes oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln- Hannover.

7.3.9. Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Norden ist geregelt durch die „Satzung der Stadt Norden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 24.06.1987. Zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger NLG wird ein „Erschließungs- und städtebaulicher Maßnahmenvertrag“ geschlossen.

7.3.10. Maßnahmen für den Naturschutz/ Baumanpflanzungen

Die Verpflichtung zur Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den ebenfalls im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im zu diesem Bebauungsplan gehörenden Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag geregelt.

7.3.11. 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.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird durch die Norder Stadtwerke sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

8.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

8.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die technischen Möglichkeiten zum Umgang und zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurden durch die Niedersächsische Landgesellschaft ermittelt und zwischen der Unteren Wasserbehörde, dem Entwässerungsverband und der Stadt Norden bereits abgestimmt und geprüft.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers wird entlang des Lehmweges in einer Breite zwischen 5,30 m und 6,90 m im südöstlichen Bereich eine öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft vorgehalten. Innerhalb dieser Fläche erfolgt die Verlegung eines unterirdischen Rigolen- Systems zur dezentralen Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Zu den vorhandenen Straßenbäumen erfolgt zu deren Schutz der Einbau einer Wurzelschutzfolie. Der Bereich wird als Grünfläche angesät und als solche erhalten und gepflegt.

Die Planung wird mit den erforderlichen Entwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung in der Anlage beigelegt.

8.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

Um dem Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze nachzukommen, wird der Einbau einer Glasfaserversorgung im Plangebiet vorgesehen. Es wird nach § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz folgender, zu beachtender Hinweis gegeben:

Neu zu errichtende Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grün-, Wasser und Straßenverkehrsflächen an die Stadt Norden übertragen.

9.2 Als baldige Maßnahmen

Der Ausbau der Erschließungsanlagen und die Bepflanzung soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

10 Daten zum Verfahrensablauf

10.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 17.06.2016 sowie durch Aushang im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Norden vom 17.06.2016 bis zum 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 17.06.2016 sowie durch Aushang im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Norden vom 17.06.2016 bis zum 15.07.2016 über das Planungsvorhaben informiert und hatte Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden.

10.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 21.06.2016 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 15.07.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

10.4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und §4(1) BauGB wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan gleichermaßen abgegeben. Die Inhalte werden daher in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Grundsätzliche Bedenken zur Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Aurich fordert die Untersuchung der anstehenden Böden auf sulfatsaure Eigenschaften, macht auf den zu erstellenden Umweltbericht und die abzustimmende Oberflächenentwässerungskonzeption aufmerksam und gibt allgemeine Hinweise zum Bodenschutz. Den Ausführungen wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes nachgekommen.

Die Stadtwerke Norden bitten um Sicherung des Leitungsbestandes im Plangebiet durch Leitungsrechte und um Beachtung der Leitungsschutzanweisung. Diese waren und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Telekom teilt mit, dass ein Ausbau im Plangebiet geprüft wird und eine rechtzeitige Beteiligung erforderlich ist.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen keine Bedenken. Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes- und Landesstraßen sollten rechtzeitig mit der Behörde abgestimmt werden.

Der Entwässerungsverband Norden verweist auf ein notwendiges Konzept zur Oberflächenentwässerung. Dieses liegt mittlerweile vor. Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des zukünftigen Gewässers II. Ordnung wird ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen für erforderlich gehalten. Dieser sollte öffentlich sein. Der Räumstreifen wird in der Planung berücksichtigt, allerdings wird er Bestandteil des Baugrundstückes, welches mit der Auflage versehen wird, hier keinerlei Bebauung herzustellen. Die Sicherung erfolgt über das Grundbuch.

Von der Ostfriesischen Landschaft werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

Der Landwirtschaftliche Hauptverein für Ostfriesland bittet um Berücksichtigung der Kompensation im Plangebiet. Der Bedarf an Ausgleichsfläche für den Belang „Boden“ lässt sich nicht im Plangebiet ausgleichen, sondern erfordert eine nahezu ähnlich große Fläche wie das Plangebiet aufweist. Diese wird in der Ostermarsch auf zwei zusammenhängenden Flächen vorgesehen. Weiter fordert der Verein, dass die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch das Baugebiet vernässt werden dürfen. Ein Eingriff in die grundlegende Entwässerung erfolgt durch die Planung nicht. Die Randgräben werden weiterhin als solche genutzt. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird in dem geplanten Rigolensystem zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt. Der Verein bittet um Augenmaß bei der Ausweisung von weiteren Bauflächen, um die Wirtschaftsfähigkeit der Landwirte nicht weiter einzuschränken. Dem Anliegen wird gefolgt.

Vom NLWKN wird auf das nötige Entwässerungskonzept verwiesen und die Sicherung der Kapazität der Kläranlage. Das Konzept wurde erarbeitet und abgestimmt. Die Stadt hält die Kapazität der Kläranlage für ausreichend.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in die Entwurfs- Planung eingearbeitet.

Die Umweltbelange sind bei der Erarbeitung der Entwurfs- Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und hier der Begründung.

10.5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 203 „Westlich Lehmweg“ wurden am 02.03.2018 ortsüblich durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung, sowie vom 02.03.2018 bis zum 20.04.2018 durch Aushang im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Norden bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 „Westlich Lehmweg“ hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 12.03.2018 bis zum 20.04.2018 öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt und wurde auf der Homepage der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

10.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 20.04.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

10.7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2018 diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

10.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am 03.08.2018... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.08.2018 rechtsverbindlich geworden.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1

26603 Aurich

Aurich, den 28.06.18

A. S. Janzen
(Planverfasserin)

Norden, den 06.08.18



H. Schumacher
(Bürgermeister)