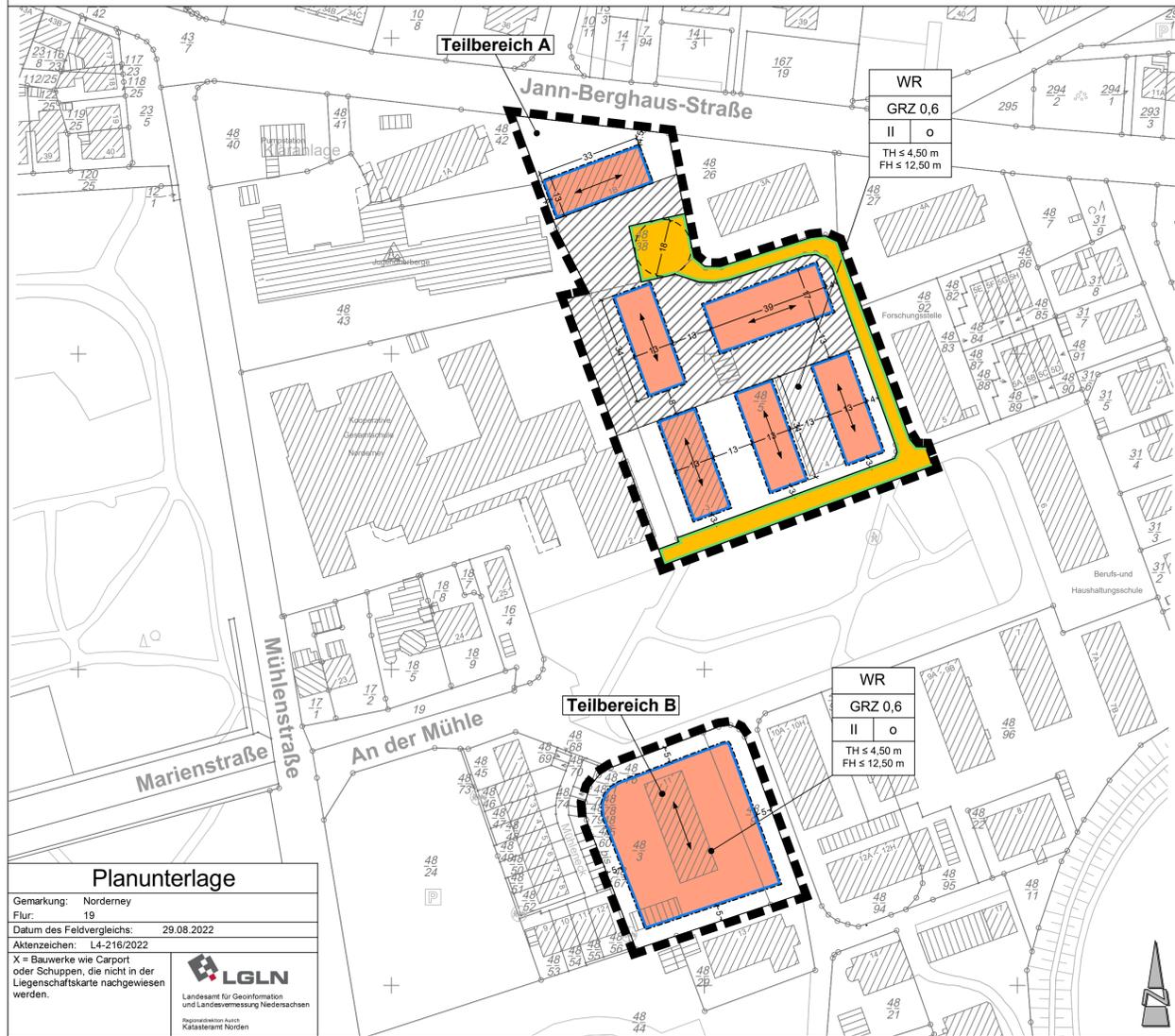


Stadt Norderney

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO können Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 (2) Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBaO Wohnungen nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen oder seitlichen Baugrenzen (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 - 4 & 6 NBaO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“.

- Dachgestaltung**
 - Es sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 - 60 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
 - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazitfärbungen. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
 - Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
 - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firststrichungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) darf durch diese Bauteile überschritten werden.
 - Zusätzlich zu den oben genannten Dachaufbauten (Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchgiebel) sind Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig.
 - Der Abstand von Dachaufbauten und von Dachaustritten zum Ortsgang, zum First- bzw. Walmgrad sowie untereinander darf das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten. Als Maß gilt der Abstand zu dem äußersten Punkt des Dachaufbaus bzw. Dachaustrittes in Dachneigung gemessen.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) darf - abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung vom 29.09.1993 - in einer Geschossebene bis zu 3/4 der jeweiligen Traufwandlänge betragen.
 - Sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) 1/2 der jeweiligen Traufwandlänge überschreitet, ist eine Kombination unterschiedlicher Dachaufbauten umzusetzen.
 - Die Dachaufbauten sind symmetrisch zur Dachtraufe anzuordnen.

- ### Zulässige Dachaufbauten:
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| Giebelgaube | Schleppdachgaube | Zwerchgiebel | Zwerchhaus mit Schleppdach |
- Außenwände**
 - Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verbinden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.
 - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
 - Solarenergieanlagen**
 - Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
 - Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
 - Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**
 - An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
 - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
 - Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze**
 - Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
 - Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
 - Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.
 - Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m² zugelassen werden.
 - Außentreppe**
 - Außentreppe sind unzulässig.

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE
- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.
 - Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
 - Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
 - Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.
 - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermauspotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
 - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 (3) Nr. 1 - 4 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBaO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1 000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

..... den.....
(Ort) (Datum)

..... Siegel
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney,
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der die Bebauungsplanänderung und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Norderney,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

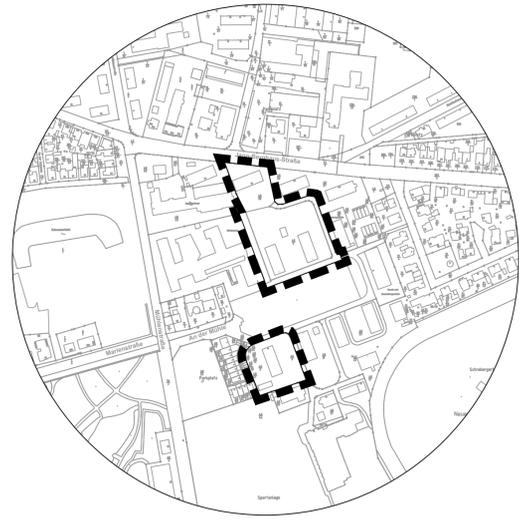
- Art der baulichen Nutzung**
 -  Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z. B. TH ≤ 4,50 m
 - FH ≤ 12,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z. B. FH ≤ 12,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 -  Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 -  Straßenverkehrsfläche
 -  Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 -  Firststrichung
 -  Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



ENTWURF 11.06.2024

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede • Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de