

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, .....
Bürgermeister

Kartungrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
LGLN
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.10.2018).
Norden, den .....
Katasteramt Norden
Siegel

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" wurde ausgearbeitet vom Geschäftsbereich 3 - Planen, Bauen, Umwelt, Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht.
Norden, .....
Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im Öffentlichen Kurier und in der Öffentlichkeitsauslegung sowie vom ..... bis zum ..... durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht worden.
Norden, .....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Öffentlichen Kurier und in der Öffentlichkeitsauslegung sowie vom ..... durch Aushang im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Norden bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Norden, .....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Norden, .....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" ist damit am ..... in Kraft getreten.
Norden, .....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Norden, .....
Bürgermeister

MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 Südermeuland 1 - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Norden, .....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN
Gemäß § 1 Abs. 6 der Bauartzulassungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Ferienwohnungen, gem. § 13a BauNVO

2. EINSCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE
Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt:
Der gesamte nicht überbaubare Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und den vorderen Baugrenzen des Hellerweges sowie der gesamte nicht überbaubare Bereich zwischen der Grenze der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und den parallel dazu verlaufenden vorderen Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten östlich des Hellerweges.

4. BAUWEISE
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
- Einzelhäuser max. 15m
- Doppelhäuser max. 20m
Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhäuser müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 400 qm) erhalten.
Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (Ohe Baualst) NBauO.

6. SEITLICHER GRENZABSTAND UND GRUNDSTÜCKSZUFUHR
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:
Der Grenzabstand gemäß § 5 Abs. 1 und 2 Satz 1 NBauO ist auf einer seitlichen Grenze des Baugrundstücks von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO und von Garagen freizuhalten. Seitliche Grenzen sind die Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten, die auf die festgesetzte Straßenverkehrsfläche zulaufen und an diese anschließen. Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Grundstücksgrenzen, die nicht auf die festgesetzte Verkehrsfläche zulaufen und nicht an diese anschließen, sind keine seitlichen Grenzen im Sinne dieser Festsetzung.
Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzeleinfahrt und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergrenzt parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

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

8. ZUM ERHALT FESTGESETZTER BAUM

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum, welcher unter die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) fällt, ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer am Altstandort zu ersetzen. Weiterhin gilt:

- a. Betrag der Stammumfang des entfernten Baumes = 150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtbällung nachzuführen.
b. Ab einem Stammumfang des entfernten Baumes von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
c. Als Ersatzpflanzungen sind folgende standortgerechte Laubbäume zu verwenden:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Liquidambar styraciflua - Amberbaum
- Magnolia kobus - Kobus-Magnolie
- Prunus serotina - Schwarle-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. TRAUFWANDHÖHE
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,50 m über NN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgäuben und Krüppelwälmern - das Maß von 4,80 m über NN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen festgesetztem Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m über NN betragen, wenn der Gebäudeteil nicht tiefer als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist.

2. DACHFORM
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramiddächer, Mansarddächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit einer Flachgröße von höchstens 50 qm sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, 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. Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. DACHAUFBAUTEN
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgäuben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenmaßen der Außenwände. Der Gebäudeabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachausstrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgäuben untereinander darf das Maß von 1,00m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traufhöhe, so ist sie in mind. zwei Gäuben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

4. DACHEINDECKUNG
Die Dacheindeckung 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 Produktspezifikationen") (keine Eisdegenen) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondecksteine (DIN EN 490:2011 "Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") verwendet werden. Zulässig ist eine orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Riet. Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, 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 Gewinnung regenerativer Energien Technologien eingesetzt werden sollen (Solarkollektoren, Absorbanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30qm handelt.

5. AUSSENWÄNDE
Die Außenwände der Gebäude sind 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 (besonderen Eigenschaften)" zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr.2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Rosaorange), 2006 (Heliorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmesin), 3005 (Wiesrot), 3009 (Ocker), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
1. wenn für weniger als 50% jeder einzelnen Außenfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgäuben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstrepfen, 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. 30qm handelt. Materialien und Konstruktionen, die eine andere verbäuchen, sind unzulässig.

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 rechteckig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00m und die max. Tiefe 0,25m beträgt
- Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00m breit ist, die Höhe 0,50m und die Tiefe 0,15m nicht überschreitet
- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufseitigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00m hinter dem First, bei gebietelängigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m 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

7. ENFRIEDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 3,00m über NN nicht überschreiten. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechttüren in Kombination mit Hecken innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Strasse abgewandten Seite errichtet werden, ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

8. AUSNAHMEN BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN
Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instandgehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

HINWEISE
1. BODENFUNDE
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schackon sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. ALTABLAGERUNGEN, ABFÄLLE, BODENREINIGUNGEN
Treten bei den Ausb- und Tiefarbeiten Abfälle i.S.d § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zu Tage, sind die Baubereiten einzuweisen einzusortieren. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baustellen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Boden-austausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

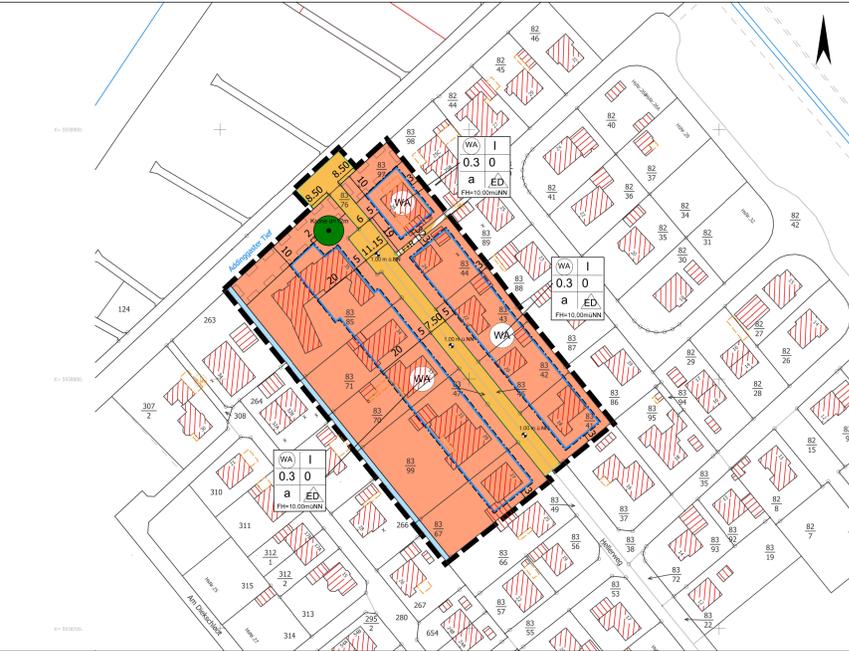
3. SICHTFELDER
Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Strassengesetz (NStRG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

4. BAUMFÄLLUNGEN UND GEBÜSCHBESCHÜTTIGUNGEN
Baumfällungen und Gebüschbeschnittungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Auf den besonderen Artenschutz (gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Der besondere Artenschutz ist ganzjährig zu beachten. Ebenso zu beachten sind die Festsetzungen der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung).

5. SCHUTZ VON ZUR ERHALTUNG FESTGESETZTER BÄUME WÄHREND DER BAUPHASE UND BAUMPFLEGE
Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAL-SP 4 zu schützen. Für die Baupflege sind die ZTV Baumpflege zu beachten. Maßnahmen an geschützten Bäumen sind mit der Stadt Norden abzustimmen.

6. VERWENDUNG VON RECYCLINGSCHOTTER
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingsschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 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 Z0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Planunterlagen
Gemarkung: Südermeuland 1
Datum: 1
Für: 1
Datum des Fiktivnechts: 29.10.2018
Altenszeichen: L4-344/2018
X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.



7. TECHNISCHE REGELWERKE
Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht bereitgelegt:
- DIN EN 1304:2013 "Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen"
- DIN EN 490:2011 "Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen"
- 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-Farbregister

8. GEWÄSSERANDRETFREFFEN
Die Vorgaben des Nds. Wassergesetzes sowie die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden sind einzuhalten.

9. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE
Mit Rechtskraftverfängerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Südermeuland 1), 3. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Südermeuland) für den überlagerten Bereich außer Kraft.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
Gemäß § 9 Abs. 1 NBauO (Niedersächsisches Bauordnung) sind nicht überbaubare Flächen von Grundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunreinigen und auch ihre Umgebung nicht verunrassen. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

11. ZUSÄTZLICHER HINWEIS
Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des "Addingater Tiefs" dient ausschließlich einer Notfallzufahrt. Die Zufahrt soll dauerhaft nur als 2. Rettungsweg von der Feuerwehr und den Rettungsdiensten genutzt werden. (Feuerwehr, Rettungskräfte, Gewässerunterhaltung, Allgemeine Unterhaltung, sowie andere Rettungsdienste im nicht herkömmlichen Sinne). Geeignete bauliche Maßnahmen verhindern die Nutzung der Zufahrt durch den allgemeinen öffentlichen Verkehr. Im Falle eines Ausfalls der ersten Zufahrt (Abl. Siebbrunn) durch andere Baumaßnahmen, unvorhergesehene Ereignisse oder ähnliches kann die Zufahrt für den erforderlichen Zeitraum als Hauptzufahrt genutzt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description.
- WA I: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3: Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH=10,00m/NN: Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a: Abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 4 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- F+R: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen, Gräben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Räumstufen für die Wasserwirtschaft, hier: Entwässerungsverband Norden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenpunkt gemessen über NN

Stadt Norden
Geschäftsbereich Planen, Bauen, Umwelt
Am Markt 43
26506 Norden
Logo: Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 8 Südermeuland I - 1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
Maßstab: 1:1000
Aufgestellt: Norden, Januar 2022
Gezeichnet: Ludwig von Hardenberg