

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 (NrkommVG) 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



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 Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom bis zum durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht worden.

Norden,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom bis 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 § 2 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 Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Ferienwohngebiete
- Ferienwohngebiete 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 Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (Ohne Baulast) NBauO.

6. SEITLICHER GRENZABSTAND UND GRUNDSTÜCKSZUFABRT

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 zulassen und an diese anschließen. Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Grundstücksgrenzen, die nicht auf die festgesetzte Verkehrsfläche zulassen 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 Einzelhaubebebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht 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 Altablendort zu ersetzen. Weiterhin gilt:

- a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes = 150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3/4 x v., mit Drahtbelleitung nachzupflanzen.
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 sargentii – Schwarzkirsche
- 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 und den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m über NN betragen, wenn der Gebäudeteil nicht tiefer als 1/2 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, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit einer Flächengröße 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, Hauseingangstreppenerüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Giebelne, 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 Außenseiten der Außenwände. Der Gebäudeabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgurt - 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 Edelsteinen) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (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 Farbreakister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreakister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbreakister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbreakister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbreakister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.
Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbreakisters ist nicht zulässig.

Ausnahmeweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenerüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Giebelne, 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, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dacheiste, 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 verkleiden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den örtlichen RAL-Farben Nr.2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Rätorange), 2008 (Hektorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kermitrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Ockrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tornatorot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.
Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den Farben des vorgenannten Farbreakisters ist nicht zulässig.
Ausnahmeweise 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, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Giebelne, 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 vortäuschen, sind unzulässig.

6. WERBEANLAGEN UND ANTENNEN

- Im gesamten Plangebiet sind, außer den an 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 1,00m 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 gebietseitigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m hinter der Außenseite der Giebelwand 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 einseitigen Grundstücksflächen zulässig

7. EINFRIEDUNG 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 und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.
Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgitterzäunen in Kombination mit Hecken innerhalb der 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 des Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instandgehalten und modernisiert werden; dies gilt 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 un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schacklen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 NDSchG 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, BODENVERUNREINIGUNGEN

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstellen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baulastigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch 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, Hecken 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 GEBÜSCHBESITZUNGEN

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen 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 genäherung 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 RAS-PL 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 Recyclingchotter als Bauwerkstoff 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 Recyclingchotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelanfallbezogenen 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.

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-Farbreakister

8. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

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

9. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Südermeuland 1). 3. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Südermeuland 1) für den überlagerten Bereich außer Kraft.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) sind nicht überbaubare Flächen von Grundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FFH=10,00mNN Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

a Abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 4 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Notfallzuwegung

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

Wasserflächen, -Graben

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- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Raumstreifen für die Wasserversorgung, 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



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, Februar 2022
Gezeichnet: Ludwig von Hardenberg

