

# Präambel und Verfahrensvermerke

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 216 V "Landhandel Ostermarsch" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norden, .....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 V "Landhandel Ostermarsch" beschlossen.

Norden, .....

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1 000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 19.01.2022).

Norden, den .....

Katasteramt Norden

Siegel

(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 V "Landhandel Ostermarsch" wurde ausgearbeitet von urbano stadtplanung & architektur, Osterstraße 4, 26506 Norden.

Norden, .....

Planverfasser/in .....

### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Ostfriesen-Zeitung und den Ostfriesischen Kurier am 25.04.2022 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 29.04.2022 bis 10.06.2022 und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 10.06.2022 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 05.05.2022 durch digitalen Zugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 10.06.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Norden, .....

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 29.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 21.09.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 28.10.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Norden, .....

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden, .....

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

Norden, .....

Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, .....

Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, .....

Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1. Nutzungsart

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lager Landhandel" gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit dieser Zweckbestimmung ist die Errichtung von Gebäuden Lagerstätten (z.B. Containern) zwecks Lagerung von Waren, Aufstellen von mobilen Silos und der unterirdische Einbau von Auffangbehältern zulässig. Gemäß der Zweckbestimmung "Lager Landhandel" ist die Nutzung der genannten Lagerstätten als Verkaufsstätten unzulässig. Die zu lagernden Waren werden in drei Stoffgruppen mit unterschiedlichen Vorschriften für Lagerung unterteilt.

- **Stoffgruppe 1**  
Die Lagerung von nicht entzündlichen, nicht explosionsfähigen und nicht wassergefährdenden Stoffen ist in der Halle zulässig. Ausgenommen ist der Hallenbereich zur Lagerung der Stoffgruppe 2.
- **Stoffgruppe 2**  
Die Lagerung von nicht entzündlichen, nicht explosionsfähigen aber wassergefährdenden Stoffen ist nur im nordwestlichen Bereich der Lagerhalle zulässig, vor dem eine brandlastfreie Schutzzone von 5,0 m freizuhalten ist. Die Lagerung ist nur in Sonder-Paletten-Regalagern zulässig, die nach geltenden Vorschriften in einer dafür zugelassenen, wasserhaltenden Auffangwanne stehen.
- **Stoffgruppe 3**  
Die Lagerung von entzündlichen, explosionsfähigen und wassergefährdenden Stoffen ist nur in einer Lagerstätte (auch Container) zulässig, die in einem Abstand von mindestens 10,0 m zur Lagerhalle zu errichten ist. Die Lagerung ist nur zulässig, wenn auslaufende Stoffe dieser Stoffgruppe oder Flüssigkeiten nach geltenden Vorschriften in dafür zugelassenen, wasserhaltenden Auffangbehältern aufgefangen werden und nicht aus der Lagerstätte austreten.

### 1.2. Bauweise

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### 1.3. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sollen im Sondergebiet zwei Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von je 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig sein.

### 1.4. Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan eine Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche im Folgenden beschrieben wird.

#### Maßnahme V1:

Parallel der Grabenkante am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind in einem Abstand von nicht mehr als 5,0 m strauchartig wachsende, tiefästige Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Baumweiden der Arten Silberweide (Salix alba) oder Bruchweide (Salix fragilis) sowie alternativ auch Roterle (Alnus glutinosa), Pflanzqualität: Stammbüsche, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm. Für einen effektiven Verbisschutz ist zu sorgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1. Außenwände

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)

Für die Fassaden ist gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 NBauO eine farbliche Gestaltung laut des RAL-Farbtons 7016 (Anthrazit).

### 2.2. Dachform

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)

Für die Dachform werden gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 NBauO symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° festgesetzt.

### 2.3. Dacheindeckung

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)

Für die Dacheindeckung sind die Materialien Blech sowie Dachziegel (Ton- oder Betonziegel) in matter Ausführung zulässig. Die farbliche Gestaltung ist gemäß des RAL-Farbtons 9007 (Graualuminium) zulässig. Die Montage neuer Technologien, die zur Energieerzeugung eingesetzt werden sollen (Solar- und Photovoltaikanlagen), ist auf der Dachfläche zulässig.

### 2.4. Werbeanlagen

(Rechtsgrundlage § 84 Absatz 3 Nr. 2 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### 2.5. Gestaltung Regenrückhaltebecken

(Rechtsgrundlage §9 (4) BauGB i.V.m. §84 (3) Nr. 7 und 8)

Das Regenrückhaltebecken ist im Sohlbereich durch Ansaat mit einer standortangepassten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Die Böschungsfächen der Becken sind mit einer krautreichen Regio-Saatgutmischung (Herkuftsgebiet 4, z.B. RSM Regio 7 Variante 1 - Grundmischung) einzusäen und als ruderaler Krautstreifen zu entwickeln.

## 3. Hinweise

### 3.1. 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.

### 3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen

### 3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### 3.4. Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden wird zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

### 3.5. Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Planunterlage	
Gemarkung:	Ostermarsch
Flur:	17
Datum des Feldvergleichs:	19.01.2022
Aktenzeichen:	L4-11/2020



## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet Zweckbestimmung "Lager Landhandel" (§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

- Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, jedoch Gebäude > 50,00m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (vorhanden)
- Wasserflächen (geplant)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Regenwasserückhaltebecken

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baumanpflanzung

### 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gewässerrandstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenfestpunkt

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen veränderten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Im Rahmen des baubegleitenden Bodenschutzes ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten. Diese DIN konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen und zielt dabei auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen ab.

### 3.6. Maßnahmen zur Minimierung der Einwirkungen auf die Umwelt

Die Beseitigung von Schilfräben in der Brutzeit von schilfräbenden Singvogelarten zwischen dem 15.03 und dem 31.07. ist unzulässig. Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und entweder getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern oder sofort zu verwerten. Bei Bodenarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Installation einer Bedarfsbeleuchtung mit dimmbarer Lichtstärke, die über Bewegungsmelder gesteuert wird. Um eine Lenkung des Lichtes zu ermöglichen, sind abgeschirmte Leuchtmittel (sog. Cut-off-Leuchten) zu verwenden, die nur den unteren Halbraum mit geringer Abstrahlung nach außen beleuchten. Eine Abstrahlung über die auszuleuchtende Nutzfläche hinaus ist zu vermeiden. Es ist eine möglichst geringe warme Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtstärke soll max. 5 Lux für Wege und Zugangsbeleuchtungen und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung bei möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen betragen. Leuchtdichten max. 100 cd/m², kleinflächige Anstrahlung von < 10 m², max. 5 cd/m² bei > 10 m² Anstrahlungsfläche. Hintergründe sind dunkel zu halten.

### 3.7. Verwendung von Bauersatzstoffen

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial 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 Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsangaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.

### 3.8. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten: Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrist sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schädlichkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften - insbesondere der Bodenart - gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.



stadtplanung & architektur

# STADT NORDEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 216 V "Landhandel Ostermarsch"

### ENTWURF BP M 1:1000

gez.:	niehoff/de vries	gepr.:	petersen	Datum	02.08.2021
Stand der Planung				Datum	21.11.2022



Stadtplanerin	Auftraggeber
kerstin petersen osterstrasse 4 - 26506 norden fon 04931 - 97 50 150	landhandel schmidt klaus schmidt landstraße 3 - 26506 norden
info@urbano-norden.de www.urbano-norden.de	fon 04931 - 168 209 klaus.schmidt@landhandel-schmidt.de