

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 96, 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. 202 „Südlich Wigboldstraße“ bestehend aus der Flanzscheidung 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 19.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ beschlossen.

Norden,

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013
LGLN
Landschaft für Geoinformation und Umweltvermessung Niedersachsen
Regierungsamt
Katasteramt Norden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 17.02.2022).

Norden,

Katasteramt Norden

(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ wurde ausgearbeitet von urbano stadplanung & architektur, Osterstraße 4, 26506 Norden.

Norden,

Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Den Bürgern wurde am 17.01.2022 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.
Mit Schreiben vom 05.01.2022 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 11.02.2022 durchgeführt.

Norden,

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x 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 xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom xx.xx.202x über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum xx.xx.202x 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 xx.xx.202x als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden,

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.202x im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.202x 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 Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden,

Bürgermeister

Planunterlage

Gemarkung: Westermarsch 1

Flur: 17

Datum des Feldvergleichs: 17.02.2022

Aktenzeichen: L4-43/2022

X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN
Landschaft für Geoinformation und Umweltvermessung Niedersachsen
Regierungsamt
Katasteramt Norden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 181)

Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts von Naturschutz und Landschaftspflege (BlaNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Ferienwohnungen und -häuser

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Flangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

1.3 Bauweise

Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der zweigeschossigen Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längsbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8, unzulässig.

Ausnahmsweise wird bei Exkursionswegen, dessen seitliche Grenze an einer Sichtstraße gelegen ist, nur die Fläche zur Hauserschließung als freizeithalter Vorgartenbereich angesehen (s. Skizze).

1.5 Seltlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Im Flangebiet ist auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen festgesetzt sind, für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Außenflächen Anforderungen an die schädliche Wirkung der Außenbauten (Wandarten, Fenster, Lüftung, Dach) etc.) entsprechend der DIN 4109 einzuhalten.

Bei der Grundstücksanordnung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Erschließungsstraße abzuwenden oder keine offene Fassade in dem benannten Bereich auszubilden. Folgende Schalldämmpegelgrenzen nach DIN 4109 Teil 10 sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich (II) LPB III: Wohn- und Schlafräume: 35 dB (ert. DnT,w), Arbeitsräume: 30 dB (ert. DnT,w)

Die gesamten, bewerteten Bau-Schallklimm-Maße R_w gegen die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2010-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenmaße zugrunde zu legen. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich (LPB) und dem maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt definiert:

Planzustand nicht zu ergänzen

1.6 Firsthöhe

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 10,50 m NN als Höchstgrenze, bezogen auf den im Flangebiet einmündenden Höhenfestpunkt.

1.7 Grundstücksgröße

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

1.8 Baumanpassungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenseite sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und wo gegeben an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Eingangsstellen) anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend folgender Platzgröße mit einem Mindestumfang von 18,20 cm (d.4 x v. v. mit Drahtballerung) zu pflanzen, zu erhalten und abgegrenzt zu ersetzen. Die Bäume und die gesamte Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen. Der genaue Standort wird im Ausbauplan dargestellt.

Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsgebietes sind je angefangene 100 m Straßenseite sieben Bäume auf beiden Straßenseiten in Form einer Allee in dem dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen wie benannt zu pflanzen auszuformen.

1.9 Schallschutz von Wohn- und Außenflächenräumen sowie typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Freizeite)

Im Flangebiet sind auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen festgesetzt sind, für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Außenflächen Anforderungen an die schädliche Wirkung der Außenbauten (Wandarten, Fenster, Lüftung, Dach) etc.) entsprechend der DIN 4109 einzuhalten.

Bei der Grundstücksanordnung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Erschließungsstraße abzuwenden oder keine offene Fassade in dem benannten Bereich auszubilden. Folgende Schalldämmpegelgrenzen nach DIN 4109 Teil 10 sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich (II) LPB III: Wohn- und Schlafräume: 35 dB (ert. DnT,w), Arbeitsräume: 30 dB (ert. DnT,w)

Die gesamten, bewerteten Bau-Schallklimm-Maße R_w gegen die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2010-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenmaße zugrunde zu legen. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich (LPB) und dem maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt definiert:

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Anordnung einandergerade parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

1.6 Firsthöhe

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 10,50 m NN als Höchstgrenze, bezogen auf den im Flangebiet einmündenden Höhenfestpunkt.

1.7 Grundstücksgröße

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

1.8 Baumanpassungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenseite sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und wo gegeben an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Eingangsstellen) anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend folgender Platzgröße mit einem Mindestumfang von 18,20 cm (d.4 x v. v. mit Drahtballerung) zu pflanzen, zu erhalten und abgegrenzt zu ersetzen. Die Bäume und die gesamte Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen. Der genaue Standort wird im Ausbauplan dargestellt.

Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsgebietes sind je angefangene 100 m Straßenseite sieben Bäume auf beiden Straßenseiten in Form einer Allee in dem dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen wie benannt zu pflanzen auszuformen.

1.9 Schallschutz von Wohn- und Außenflächenräumen sowie typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Freizeite)

Im Flangebiet sind auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen festgesetzt sind, für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Außenflächen Anforderungen an die schädliche Wirkung der Außenbauten (Wandarten, Fenster, Lüftung, Dach) etc.) entsprechend der DIN 4109 einzuhalten.

Bei der Grundstücksanordnung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Erschließungsstraße abzuwenden oder keine offene Fassade in dem benannten Bereich auszubilden. Folgende Schalldämmpegelgrenzen nach DIN 4109 Teil 10 sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich (II) LPB III: Wohn- und Schlafräume: 35 dB (ert. DnT,w), Arbeitsräume: 30 dB (ert. DnT,w)

Die gesamten, bewerteten Bau-Schallklimm-Maße R_w gegen die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2010-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenmaße zugrunde zu legen. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich (LPB) und dem maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt definiert:

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m)

Platz für Mülltonnen (1,0 x 3,0 m