# VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom ..... (BGBl. S. ..) und der §§ 97, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 06.06.1996 (Nds.GVBl.S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom ..... (Nds.GVBl.S. ..) und des §46 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1982 (Nds.GVBl.S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Nds.GVBl.S. ..) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr.23 1.Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftsbücher: Flur 6
Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.1985, Nds.GVBl.S.461), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds.GVBl.S.345)
Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Bestandsanlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 19.02.1999 ..... in sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch eindeutig.
Die Abmarkungen der neu zu bildenden Grenzen ..... ist eindeutig möglich.

Norden, den 22. NOV. 2000
Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Norden

Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Norden.

Norden, den 05. DEZ. 00

Stadtdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 1.Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem §3 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem.§3 Abs.1 BauGB ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht und am ..... in Form einer ..... durchgeführt.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem.§3 Abs.2 BauGB/§3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem.§3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem.§3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung nach §10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr.23 1.Änd. ist gem.§10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr.... für den Landkreis durch Bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.23 1.Änd. ist somit gem §10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Norden, den 05. DEZ. 00

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Norden, den .....

Siegel Bürgermeister Stadtdirektor

BEGLAUBIGUNGSVERMERK (nur für Zweitausfertigung)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norden, den .....

Siegel Unterschrift

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 ABWEICHENDE BAUWEISE

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

§2 NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO und Garagen gem.§12 BauNVO unzulässig.

§3 GEBÄUDEHÖHE

Gem.§26 Abs.3 BauNVO wird eine Höhe der Gebäude von 15m als Höchstmaß festgesetzt.
Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 20m nicht überschritten wird.

§4 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

Im GE-E-Gebiet gem.§8 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§5 ZULÄSSIGKEIT

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind Spielhallen, Bordelle, Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sind mit heimischen Gehölzen gem. dem landschaftspflegerischen Gutachten zu bepflanzen.

§7 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN IN DEN GEWERBEBETRIEBEN UND EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEBETRIEBEN

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen und der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Norden entsprechen. Die insoweit erforderliche Einzelfallbeurteilung erfolgt nach den Bestimmungen des Runderlasses des MI vom 21.03.1986.

§8 BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN

Für die Befestigung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dürfen nur unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke und Herstellerangaben versickerungsfähige Pflastersteine eingebaut werden.

§9 ANPFLANZEN IN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Sträucher gem. dem landschaftspflegerischen Gutachten anzupflanzen.

§10 MAHD

In den festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf eine Mahd nur in der Zeit vom 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

§11 TEILUNGSGENEHMIGUNGEN

Gem §19 Abs.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt die Stadt Norden, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.41a die Teilung von Grundstükken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Norden bedarf.

§12 GE-GEBIETE UND GE-E-GEBIETE MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1. In den GE-E 1-4 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts nicht überschreiten.
2. In den GE-E 5a/6 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
3. In den GE 5b/7/8a/9 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts nicht überschreiten.
4. In den GE 8b/10-20 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.
5. In den GE 21-28 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts nicht überschreiten.

# GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§1 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung und dort nur zur jeweiligen Haupterschließungsstraße hin angebracht werden.

# HINWEISE

1 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von Bewuchs oder anderen Sichthindernissen über 0.80m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

2 BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3 BEGRÜNUNG

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, Haus- und Garagenwände und -dächer zu begrünen.

4 FASSADEN

Bei Verwaltungs- und Bürobauten, Verkaufs- und repräsentativen Eingangsbereichen usw. wird empfohlen, die Außenwände mit artttypischen Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es sollten nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001-2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

5 ALTLASTEN

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GE_E — Eingeschränkte Gewerbegebiete

## Maß der baulichen Nutzung

0.8 — Geschoßflächenzahl

0.5 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

## Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen v.Bäumen, Sträuchern u.sonst. Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgr. v. Flächen für Nutzungsbeschränkungen/für Vorkehrungen z.Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

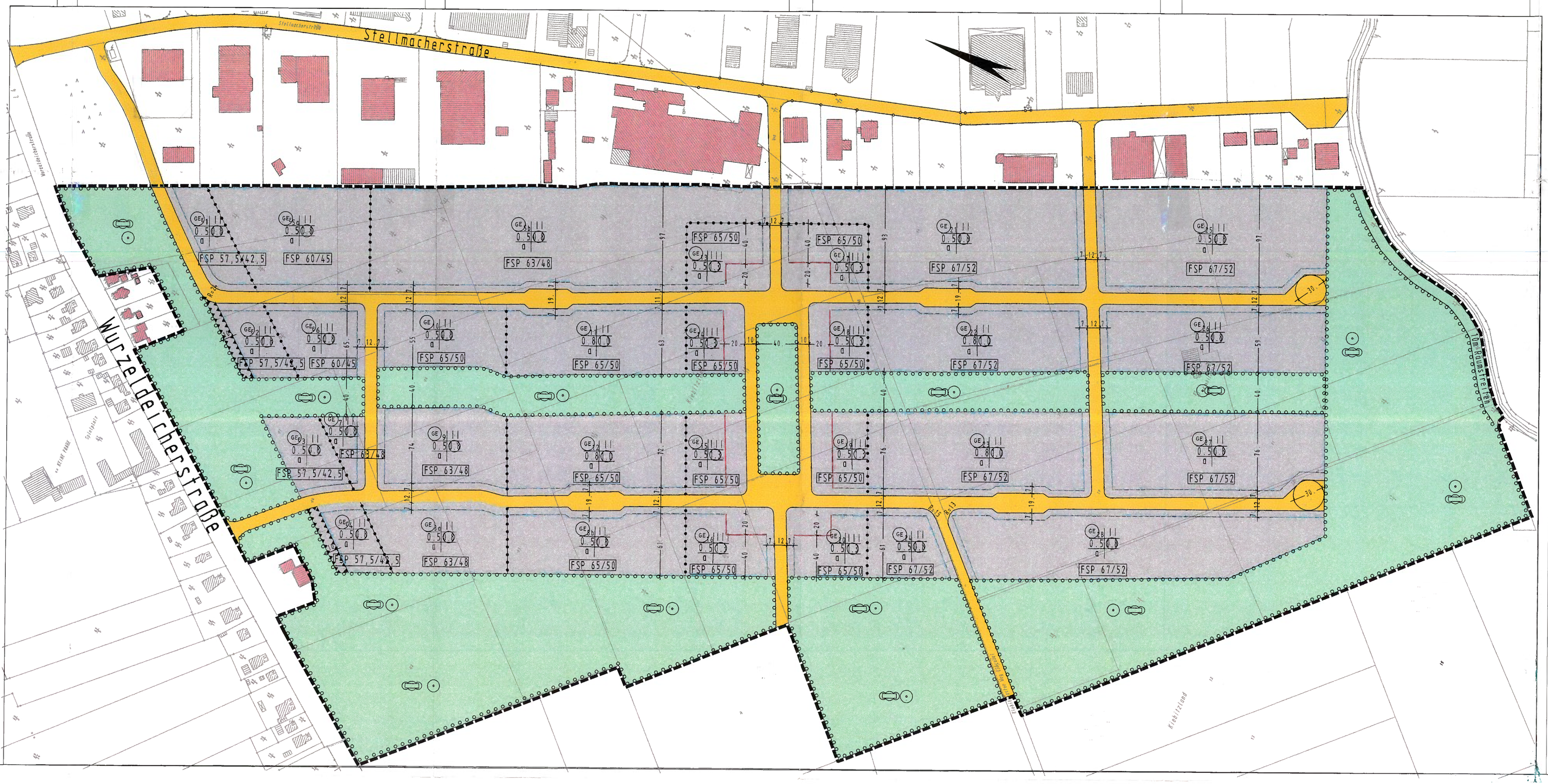
FSP 57,5/42,5 — Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche im dB(A) Tagwert/Nachtwert)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# HINWEISE ERGÄNZUNG

6.RÄUMSTREIFEN

Am Rand des Bebauungsplans verläuft ein Verbandsgewässer 2.Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes u.a. verpflichtet sind bzw. dulden müssen: Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Aushubes sowie beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.




NATÜRLICH NORDEN

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Stadt Norden - Am Markt 43 - 26506 Norden

# BEBAUUNGS-PLAN NR. 41a

## "GEWERBE- UND DIENST-LEISTUNGSPARK LEEGEMOOR"

Maßstab 1:2000

Aufgestellt:
Norden, den 26.02.1999

| | Änderung | Datum | Gez. |
|---|---|---|---|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

| Stadtdirektor | Fachbereichsleiter | Amtsleiter | Sachbearbeiter | Gezeichnet |
|---|---|---|---|---|
| ALBERTS | MEMMEN | WOLKENHAUER | VON HARDENBERG | LUDWIG |