

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Norden diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße" 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 09.06.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße" beschlossen.

Norden,

Bürgermeister

Kartengrundlage:Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1 000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 02.07.2020).

Norden, den

Katasteramt Norden

Siegel

.....

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße" wurde ausgearbeitet von urbano stadtplanung & architektur, Osterstraße 4, 26506 Norden.

Norden,

Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Mit Schreiben vom 28.01.2022 wurde vom 07.02.2022 bis 25.02.2022 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 durchgeführt.

Norden,

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße" ist damit am in Kraft getreten.

Norden,

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Norden,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Norden,

Textliche Festsetzungen, Örtl. Bauvorschriften, Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur im Bereich des Sondergebietes zulässig. Hier dürfen zwei Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² errichtet werden. Zu den vorhandenen Gräben im Sondergebiet muss dabei ein Abstand von 3,0 m (Gewässerrandstreifen) gehalten werden. Im sonstigen Plangebiet sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.3 Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölze (12 Obstbäume, Heckenpflanzung und die Gehölzreihe entlang der L5 sind durch den Eigentümer zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Parallel zur der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m zu Gunsten der Stadt Norden festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1.Außenwände

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

Die Außenwände von Bürogebäuden 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 mit besonderen Eigenschaften") in rötlichen Farbtönen entsprechend der RAL-Farben 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031 zu verbinden.

Für die Außenwände der Hallenerweiterung wird eine Verkleidung mit Trapezblech festgesetzt, das farblich gemäß der RAL-Farbtöne 6005 und 6020 zu gestalten ist.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse und Dachvorsprünge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

2.2.Dachform

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

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich geneigte, symmetrische Satteldächer zulässig.

Das Dach des Verwaltungsneubaus ist gem. Punkt 3 dieser Begründung ("Städtebauliche Gestaltung") mit einer Neigung von 22° bis 25° festgelegt. Das Dach der Hallenerweiterung ist mit einer Neigung von 10° festgelegt.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge sowie Erker handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen.

2.3.Dacheindeckung

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

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 22° Dachneigung sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 7009 bis 7016, 7022, 7024, 7039, 7043 mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig.

Für das Dach des Erweiterungsbaus der bestehenden Halle wird eine Eindeckung mit Trapezblech mit einer farblichen Gestaltung gemäß der RAL-Farbtöne 7035, 9002 und 9006 festgesetzt.

Von den festgesetzten Kriterien der Dacheindeckung kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Windfänge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt, oder wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Solar-, Photovoltaikanlagen).

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

2.4. Hinweisschilder

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 2)

Im gesamten Plangebiet sind Hinweisschilder ausschließlich nach folgenden Maßgaben zulässig:

Für den Verwaltungsneubau ist ein Hinweisschild mit Schriftzug in einer Größe von max. 2,00 m Breite, 1,00 m Höhe und 0,05 m Tiefe als Wandtafel zulässig.

Für den erweiterten Hallenbau ist ein Schriftzug mit einer Größe von max. 1,50 m Höhe, 3,00 m und 0,10 m Tiefe als Wandtafel zulässig.

Im Zufahrtsbereich befindet sich ein Hinweisschild mit einer Höhe von ≤1,60 m, einer Breite von ≤1,25 m und einer Tiefe von 0,10 m, sowie einer gesamten Aufstellhöhe von ≤2,35 m wird als Bestand festgesetzt.

Die Hinweisschilder am Verwaltungsneubau und an der Zufahrt dürfen zur Schonung von Insekten ausschließlich indirekt mit warmweißen LED- Leuchtkörpern angeleuchtet oder hinterleuchtet werden. Eine Beleuchtung mit wechseleindem bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig. Das Hinweisschild an der Logistikhalle darf weder beleuchtet noch beleuchtet werden.

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 Böschungsflächen der Becken sind mit einer krautreichen Regio-Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 4, z.B. RSM Regio 7 Variante 1 - Grundmischung) einzusäen und als ruderaler Krautstreifen zu entwickeln.

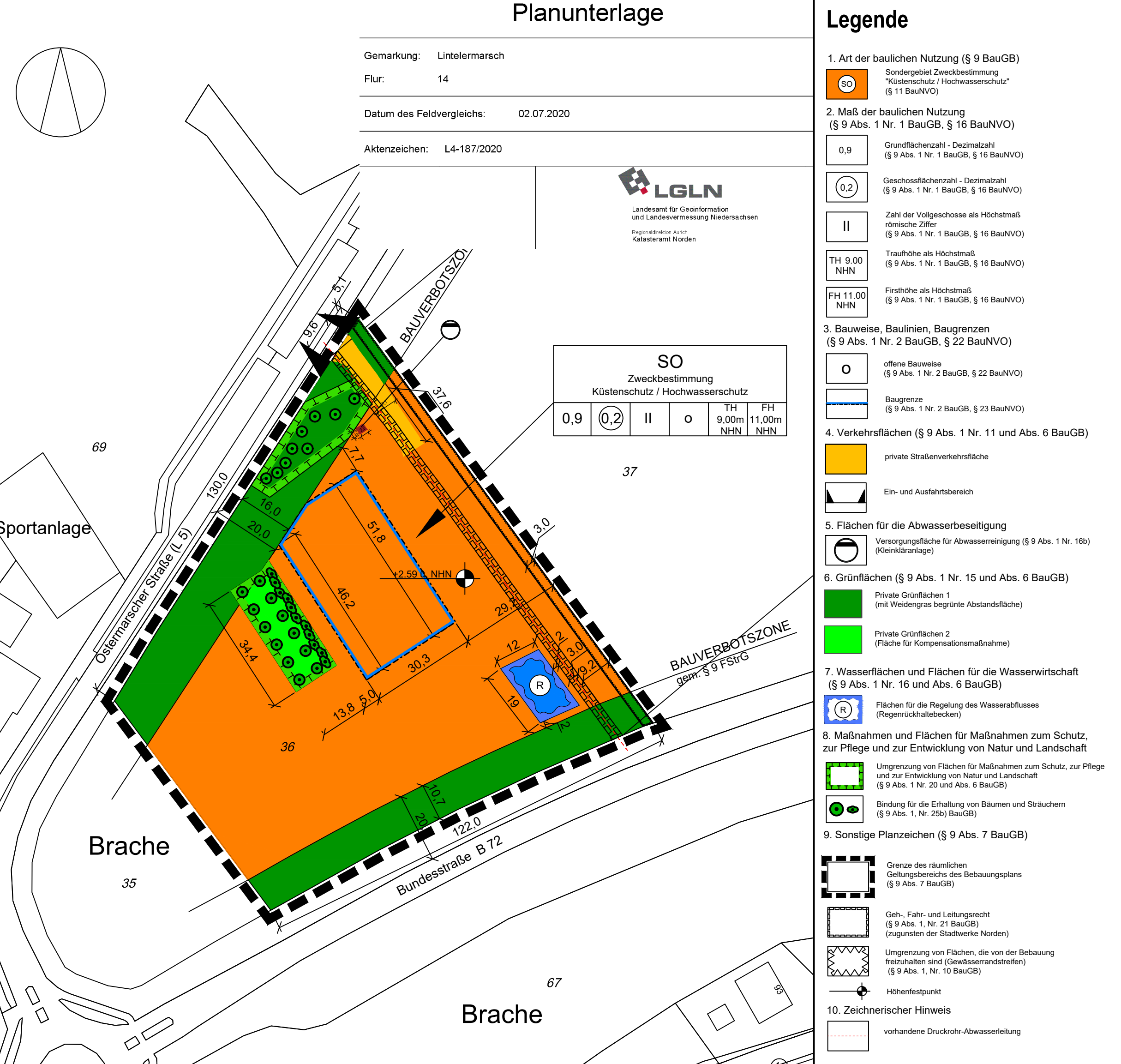
3 Hinweise

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 Denkmal-schutzbehörde 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.



3.3. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht 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

3.4. Baumschutz

Während der Bauphase sind Baumschutzmaßnahmen gem. DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu ergreifen, um die vorhandenen Gehölze sowie deren Wurzelbereiche zu schützen.

3.5. Technische Regelwerke

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

- DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften"
- DIN 18920 RAS-LP4 und ZTV "Schutz und Pflege von Bäumen und Pflanzbeständen"
- DIN 456, DIN 1117 und 1118 "Dacheindeckung mit Tonziegeln und Betondachsteinen"
- RAL Farbpalette

3.6 Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

3.6.1 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. 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 Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

3.6.2 Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

3.6.3 Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

3.6.4 Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten 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.

3.6.5 Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass aus Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

3.7 Sulfatsaurer Boden

Bei Vorhandensein von sulfatsaurem Boden wird auf die Veröffentlichungen des LBEG zu den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Gefាក់ken 25 hingewiesen. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenhoozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt



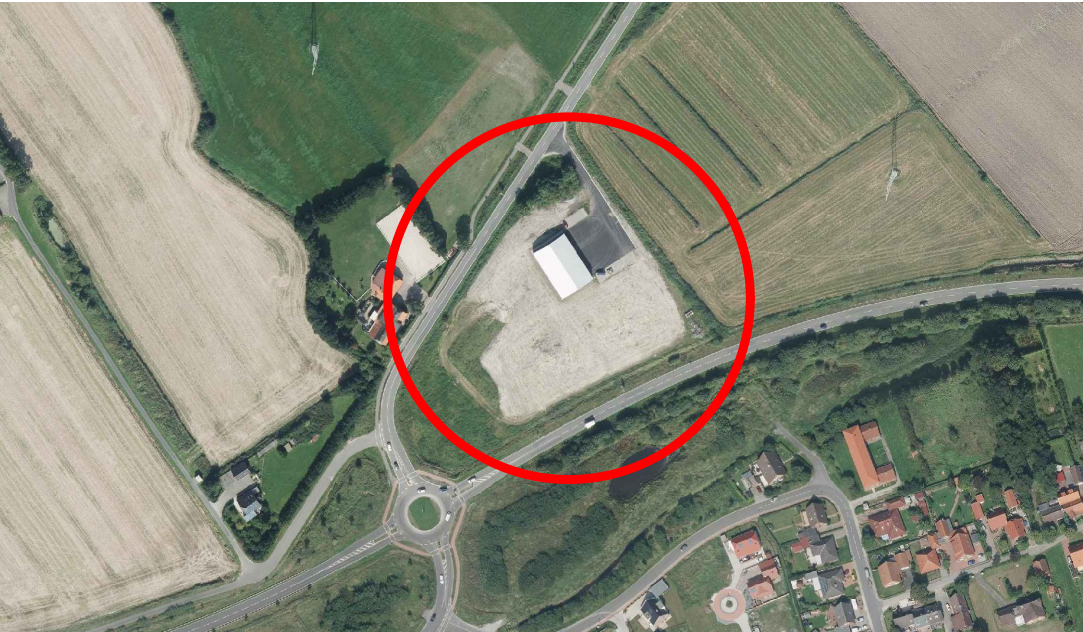
stadtplanung & architektur

STADT NORDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße"

Stand: Satzungsbeschluss M 1:1000

gez.:	peterssen	gepr.:	peterssen	Datum	21.06.2021
Stand der Planung				Datum	02.10.2023



Stadtplanerin	Vorhabenträger/in
kerstin peterssen osterstrasse 4 - 26506 norden fon 04931 - 97 50 150	Deichacht Norden Dornkaatlöhne 19 - 26506 norden
info@urbano-norden.de www.urbano-norden.de	Carl Noosten fon 04931 - 4181 mail@Deichacht-Norden.de