

Präambel und Verfahrensmerkmale:

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) und des § 84 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) hat der Rat der Stadt Norden diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk", bestehend aus der Platzanordnung, den oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norden, den
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg, © 2014

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Enden, den
Özvi, Günther Hattermann, Enden

(Unterschrift) Siegel/Stempel

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" wurde ausgearbeitet von:
urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4 · 26506 norden

Norden, den
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in der Ostfriesen-Zeitung und im Ostfriesischen Kurier, sowie vom bis zum durch Aushang im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Norden bekannt gemacht worden.

Norden, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am in der Ostfriesen-Zeitung sowie den Zeitungen Kurier, durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom bis sowie auf der Internetseite der Stadt Norden bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis einschließlich im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Norden, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen, sowie die Begründung dazu.

Norden, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Enden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89a, 4. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" ist damit am in Kraft getreten.

Norden, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 3. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes am 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1902)
Gesetz zur Neuregelung des Rechts von Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Nutzungsart / Bauweise
Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Aufzählungen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ 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 Mischgebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

1.2. Überschreitung der Grundfläche
Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

1.3. Bauweise
Für das Mi wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4. Nebenanlagen
Gem. § 14 BauNVO ist im gesamten Plangebiet je Gebäude eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig. Eine Addition der einzelnen Flächengrößen zur Schaffung größerer Nebenanlagen ist möglich.

1.5. Gebäudehöhe
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Mischgebiet eine Firsthöhe von 14,00 m NHN (Normalnull) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Privatstraße eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.
Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,60 m NHN als Höchstmaß nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der privaten Straßenverkehrsfläche eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.
Für Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Aufbauten (Überfahrt Aufzug) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschritten werden.

1.6. Pflanzgebot
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird im Plangebiet die Pflanzung von Laubgehölzen der nachfolgenden Gehölzliste und Pflanzqualität festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Laubgehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen erfolgen gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Gehölzliste:
- Chinesische Wild-Birne (Pyrus calleryana chinensis), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Pfauenerblättriger Weißdorn (Crataegus x persimilis 'spendens'), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Apfelfeldorn (Aberblättriger Weißdorn (Crataegus carrierei), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris), HST STU 16/18 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Kleinblütige Winter-Linde 'Ranch' ('Tilia cordata 'ranch'), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Ulme Reziata (Ulmus 'sapporo autumn gold'), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
Hecken:
- Hainbuche / Weißbuche (Carpinus betulus), 100/125 o.B
Ziersträucher:
- Goldglöckchen (Forsythia intermedia Inwood), 100/50 o.B
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), 100/50 o.B
- Prachtspiree (Spiraea x vanhouttei), 100/50 o.B
- Weigeele 'Newport Refr.', 100/50 o.B
- Tatarische Heckenrose (Rosa tatarica), 100/50 o.B
- Blutjohannisbeere (Ribes sanguineum 'lotovares'), 100/50 o.B
- Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum 'schmid'), 100/50 o.B
- Schwarzzirner Liguster (Ligustrum vulgare 'lotovares', 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingstrauch 'Black Knight' (Buddleja 'black knight'), 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingstrauch 'Peach' (Buddleja 'peach'), 60/100 o.B
Rasen:
- Regio UG01 (Saatgutmischung Bühlweise)
- Zierrasen Ram 2.3

2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

2.1. Außenwände
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Die Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit nach außen sichtbaren Vornauerziegel (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“) entsprechend den orangen RAL-Farben Nr. 1007, 1017, 1037 und 2000, den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 + 2002, den roten RAL-Farben Nr. 3000 + 3002, 3011 und 3013 sowie den braunlichen RAL-Farben Nr. 8001, 8004 und 8023 zu verwenden. Für Nebenanlagen sind Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO ohne Holzverkleidungen zulässig. Von den festgesetzten Kriterien kann abgewichen werden.

- wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Außenputz o.a. verwendet werden soll, oder
- wenn es sich um Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Fenster- und Türumrandungen (z.B. Putz- oder Leistenverzierungen), Gesimse sowie 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. 6.1.1.4) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.

2.2. Dachform
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Dächer von Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäuden - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten und Wintergärten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Überdachungen können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2.3. Dachaufbauten, Dachgauben
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen - muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaussetzes bis zum First - in Dachneigung gemessen - sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/2 der Traufhöhe, so ist sie in mindestens zwei Gauen, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4. Dachneindeckung
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1)
Für die Dachneindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (braunrot), 3000 (feuerrot), 3002 (karmesin), 3003 (rotbraun), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie - 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzriegel) zulässig.
Von den festgesetzten Kriterien der Dachneindeckung kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrepfen, Erker

oder Wintergärten 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. 6.1.1.4) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.
Materialien und Konstruktionen, die Andere vortauschen, sind unzulässig.
Auf den Dachflächen ist die Aufstellung von Solar und Photovoltaik zulässig.

2.5 Werbeanlagen
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 2)
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich nach folgenden Maßgaben zulässig:

- für den Gewerbetrieb (Gastronomiebetrieb) gilt:
- zur Straße Zum Bahnkolk sowie zur Nördlicher Straße ist jeweils ein Schriftzug des Betriebsnamens in einer Größe von max. 3,00 m x 1,00 m zulässig,
- am Haupteingang sowie an der Terrasse ist jeweils eine weitere Werbeanlage als Hinweischild bzw. Schaukasten zulässig, wobei diese eine Größe eine max. Breite von 80 cm, eine max. Höhe von 50 cm und eine max. Tiefe von 10 cm als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf,
- an der Grundstücksgrenze ist eine weitere Werbeanlage als freistehende Anlage in einer Größe von max. 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 cm Tiefe zulässig.
Für die gewerlichen Wohngebäude gilt:
- an den einmündenden Fußwegen zu den Ferienwohnungen ist je Gebäude - wobei das gesamte Rehenhaus mit 6 Hauseingängen als ein Gebäude angesehen wird - jeweils max. eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Breite von 1,00 m, einer maximalen Höhe von 1,20 m und einer max. Tiefe von 0,10 m zulässig.

Für alle Werbemaßnahmen gilt: Die Werbeschilde dürfen ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptstrahlleistung des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Naturdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich-Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Leuchtkörper sind als geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Alternativ dürfen die Werbeschilde angeleuchtet oder mit einer Hohlreflektierung aus LED-Leuchtmitteln mit warmen, nichtflackernden Lichtfarben versehen werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Beleuchtung mit wechselndem bzw. bewegtem Lichtern ist nicht zulässig.

2.6. Satellitenschüsseln und Antennenanlagen
(Richtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 4)
Im gesamten Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenschüsseln und Antennenanlagen an den Außenseiten und Balkonen, sowie Dachterrassen unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStMG) 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 NDStMG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. ist für einen Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind gem. § 14 Abs. 3 des NDStMG beauftragt, den Bodenfund zu hegen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

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.

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

3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89a „Backersweg“ und Nr. 89a „Backersweg“ - 1. Änderung in übergeordneten Bereich außer Kraft.

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“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

3.6. Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontaminationen
Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallverwertungs- und Abfallvermeidung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M00 zu beachten.
Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3.7. Artenschutz
Es ist gem. §14 BNatSchG verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumbienenwehrende Vögellarten und Fledermause während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des LK Aurich zuständig.

3.8. Außenbeleuchtung
Zur Schonung der Insekten und Vögel soll Außenbeleuchtung nur sparsam eingesetzt werden. Beleuchtungskörper sind niedrig anzubringen und die Beleuchtungsrichtung ist nach unten auszurichten. Weiterhin soll die Beleuchtung auf das zeitlich notwendige Maß beschränkt werden (Bewegungsmelder). Es sind UV-free, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

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

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

FH max. 14,00m NHN Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Höhenfestpunkt (NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

+1,60m NHN Höhenfestpunkt (NHN)

O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
O Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Verkehrsberuhigter Ausbau (max. 7 km/h)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
F Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
W Wasserflächen / Gräben (dargestellt ist die obere Böschungskante)

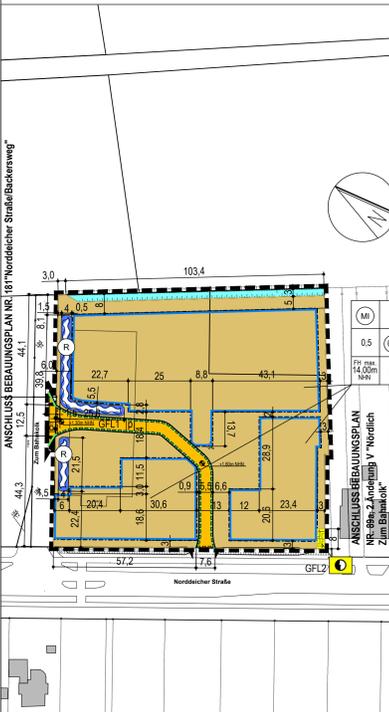
R Regenrückhaltung (Staugraben) (dargestellt ist die obere Böschungskante)

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Aurich (Müllabfuhr) sowie der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Norden (Versorgerhäusern) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einfahrtsbereich



urbano
stadtplanung & architektur

Stadt Norden
Bebauungsplan 89a
4. Änderung V
'Südlich zum Bahnkolk'
Verfahren gem. §13a BauGB

Entwurf M 1:1000

Table with columns: Planung, gest.: | Petersen/Paul, Stand der Planung, | gepr.: | Petersen, erstellt | 12.02.2021, letzte Änd. | 06.11.2023



Architektin Kerlin Petersen, osterstraße 10 · 26506 norden, fon: 0493 - 97 50 150, fax: 0493 - 97 50 160, info@urbano-norden.de, www.urbano-norden.de
Auftraggeber/Auftraggeberin ARGE Diechland, Gewerbestraße 23, 26506 Norden