Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die nachstehenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. §4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Tankstellen gem. §4 Abs.3 Nr.4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

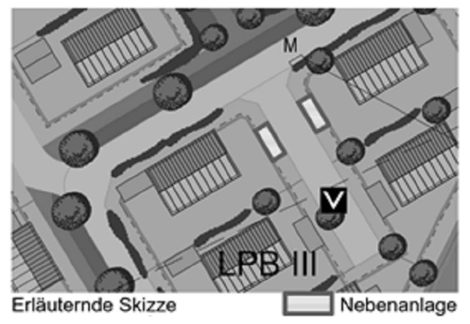
1.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. §22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im Plangebiet 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 Eckgrundstücken, dessen seitliche Grenze an einer Stichstraße gelegen ist, nur die Fläche zur Haupterschließung als freizuhaltender Vorgartenbereich angesehen.



Erläuternde Skizze — Nebenanlage

1.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Im Plangebiet ist bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist im Plangebiet je Grundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von max. 4,00 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, ist je Wohnung eine Zufahrt mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m als Höchstgrenze zulässig - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück.

1.7 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

1.8 Baumanpflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenlänge sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Eingangsbereichen) anzupflanzen.

Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsbereiches sind je angefangene 100 m Straßenlänge sieben Bäume auf jeder der beiden Straßenseiten in Form einer Allee in den dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

Als Ersatz für den nach der Baumschutzsatzung der Stadt Norden geschützten Baum im Bereich der Planstraße nahe der Einmündung der Zuckerpolderstraße in die Straße Am Norder Tief sind 2 standortgerechte Laubbäume im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens zu pflanzen.

Die Bäume sind entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Art der Bäume und der genaue Standort sind mit der Stadt Norden abzustimmen. Der Standort wird im Ausbauplan dargestellt.

Pflanzliste (Art der Bäume):

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

1.9 Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) entsprechend der DIN 4109 einzuhalten.

Die gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich (LPB) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
3	III	65

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Freisitze)

Im Plangebiet sind auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Freisitze nicht zulässig. Mit entsprechendem Nachweis kann hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (wie z.B. die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Lage im Schallschatten des Gebäudes) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Ausreichend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen können z.B. aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mind. 1,80 m errichtet werden. Bei der Ausführung ist auf eine fugendichte Ausführung zu achten.

1.10 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im bebauten Siedlungsbereich ist die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist die Verlegung der Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche in dem als Leitungstrasse vorgesehenen, unbefestigten Streifen zulässig.

Eine Verlegung der Leitungen im Bereich der für die Pflanzung von Bäumen vorgesehen Grünstreifen ist unzulässig.

1.11 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Stadt: Norden

Gemarkung: Westermarsch

Flur: 17

Flurstücke: 38/10, 48, 8 und 9

Mit der Durchführung der Maßnahmen ist vor Beginn der Erschießungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage sind auch die Kompensationsmaßnahmen zum Abschluss zu bringen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Traufwandhöhe

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im festgesetzten WA-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

2.2 Dachform

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig.

Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.3 Dachaufbauten

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dacheindeckung

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarz gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8022, 9011, 9017 und 9005;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Haus- eingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

2.5 Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel" und DIN 105-4: 2019-01 „Mauerziegel - Teil 4: Keramikklinker" zu verblenden.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenwandflächen inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialen und Konstruktionen die andere vortäuschen sind unzulässig.

2.6 Einfriedung der Baugrundstücke

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 3

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit offenen Drahtgeflechtzäunen in Kombination mit Hecken innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

2.7 Werbeanlagen und Antennen

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 4

Im gesamten Plangebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Ordnungswidrigkeiten

Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen verunstalten das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 sowie die Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.3 Altablagerungen / Altlasten

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.

Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung 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 M20 zu beachten.

3.4 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

3.5 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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.

3.6 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 105-4: 2019-01 „Mauerziegel - Teil 4: Keramikklinker"
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

3.7 Flächen im Immissionsschutzradius

Im äußersten südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Kompensationsfläche und das Flurstück 47/1 ein kleiner Bereich (ca. 150 m) der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche im Immissionsschutzradius des Klärwerks der Stadt Norden, der im Flächennutzungsplan festgesetzt ist.

3.8 Kontamination und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

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.

3.9 Verwendung von Bauersatzstoffen

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben 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.

3.10 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Im Falle eines beabsichtigten Bodenauftrages auf landwirtschaftliche Flächen ist dieser nur zulässig, 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. Genehmigungsfrei 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 Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditieren 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.

3.11 Begrünung von Hauswänden

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

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. 202 "Südlich Wigboldstraße" 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 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 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

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

Norden, …………………

Katasteramt Norden

.... Siegel
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Norden, ……………….. Planverfasser/in ……………………………..

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 ausgelegen.

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, ………………..

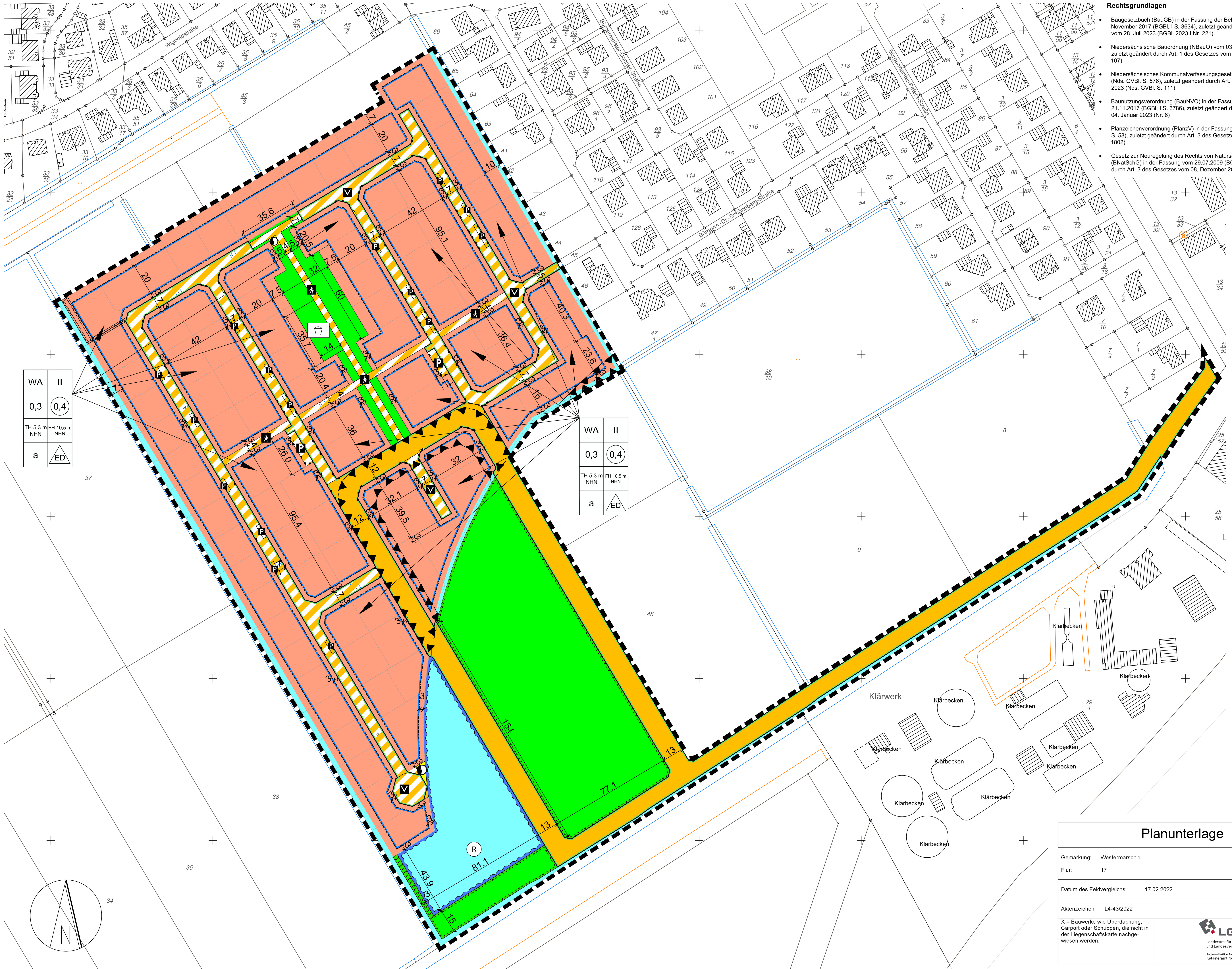
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Norden, ...

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 (Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,3 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - (0,4) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
   - TH 10,5 m NHN — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - FH 5,3 m NHN — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs.6 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landeschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
7. Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Wasserflächen
   - R — Regenwasserrückhaltebecken
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen von Vorkehrungen oder Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor umweltschädlichen Einflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten der Versorgungsunternehmer und der Stadt Norden, zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
   - Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

urbano
stadtplanung & architektur

STADT NORDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 202 SÜDLICH WIGBOLDSTRASSE

ENTWURF — M 1:1000

Planung					
gez.:	niehoff/göken	gepr.:	peterssen	Datum	07.10.2021
Stand der Planung				Datum	26.10.2023

Architektin / Stadtplanerin
kerstin peterssen
osterstraße 4 - 26506 norden
fon 04931 - 97 50 150
info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

Investoren
Frau
Anja Claashen-Schneider
Neuer Weg 12
26506 Norden
Tel.: 04931 - 93 70 0