

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden die 4. Änderung „Erweiterung Seehundstation“ des Bebauungsplanes Nr. 10 Li beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Rechtsgrundlagen

(1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

(2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

(3) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 11991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

(4) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.204 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

(5) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung (Erweiterung Seehundstation) des Bebauungsplanes Nr. 10 Li beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2024
LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.2024). 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.

Norden, den _____
Katasteramt Norden

(Unterschrift) Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Im Technologiepark Nr. 4
20123 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Oldenburg, den 31.03.2025

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Seehundstation“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes „Seehundstation“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Seehundaufzuchtstation mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Vogelpflegestation mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Tribüne, Ausstellungsräume, Räume für Veranstaltungen und Vorträge
- Wohnungen für Betriebsleiter und Pflegepersonal
- parkähnliche Flächen, Spiel- und Freizeiteinrichtungen
- Stellplätze, Verkehrsflächen

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Der obere Höhenbezugsbezugspunkt ist die Gebäudeoberkante OK. Der untere Höhenbezugsbezugspunkt ist die Oberkante der Straßennitte der Fahrbahnoberflächen der westlich und östlich an das Sondergebiet angrenzenden privaten Verkehrsflächen sowie des nördlich angrenzenden Strandpadd. Es gilt der nächstliegende Punkt zum Gebäude.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudehöhen bis 75 m zulässig. Ansonsten gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise.

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, die Stadt Norden sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. Altlasten

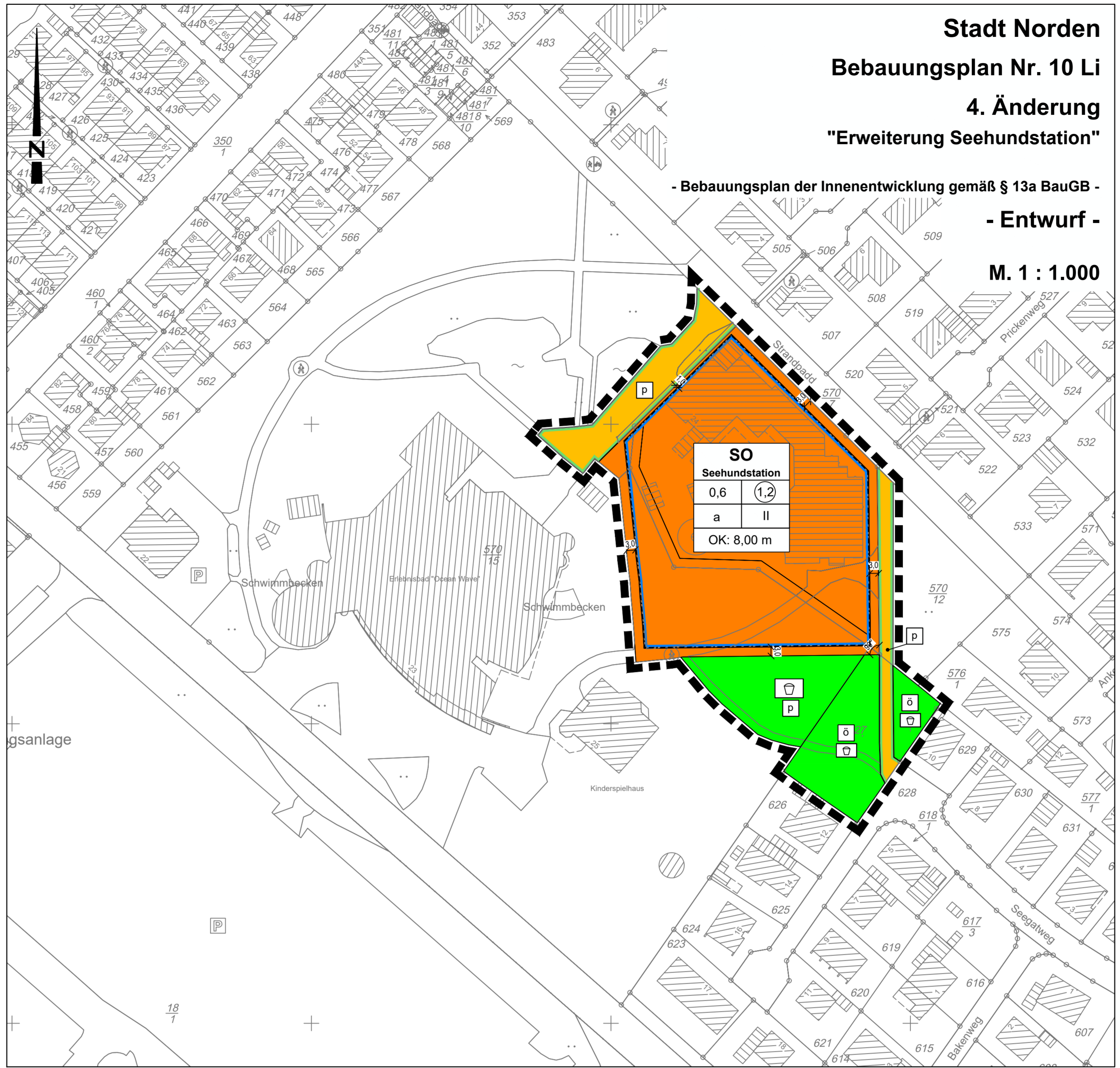
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

4. Artenschutz

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Aurich zu beantragen. Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeiten zulässig, alternativ ist eine biologische Baubegleitung erforderlich. Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden, wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampfampfen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 2700 Kelvin (Lichtspektrum um 590 nm). Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Li“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Li“. Der überlagerte Teilbereich des Ursprungsplanes tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft.



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet: Seehundstation

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK: 8,00 m Oberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

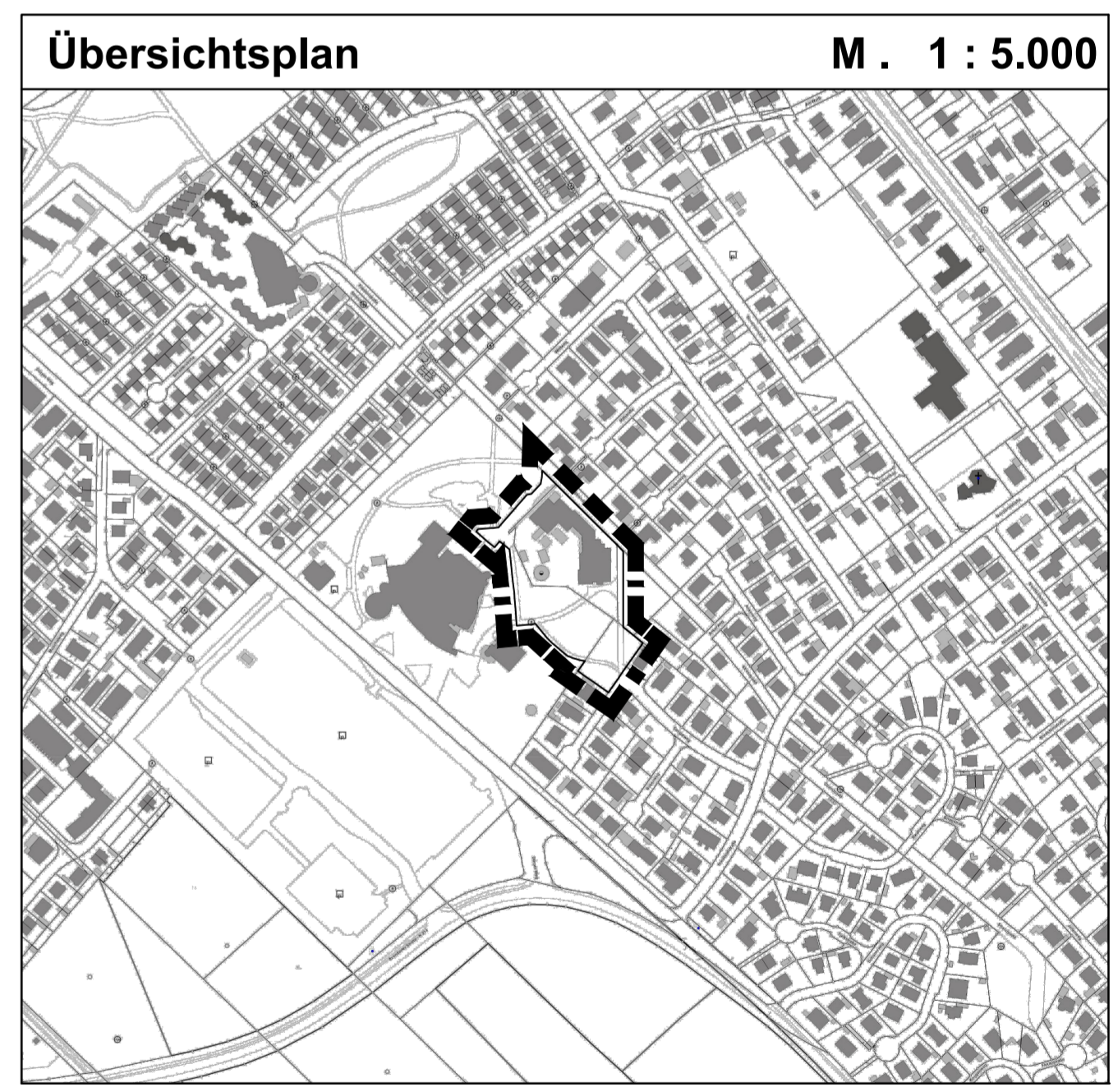
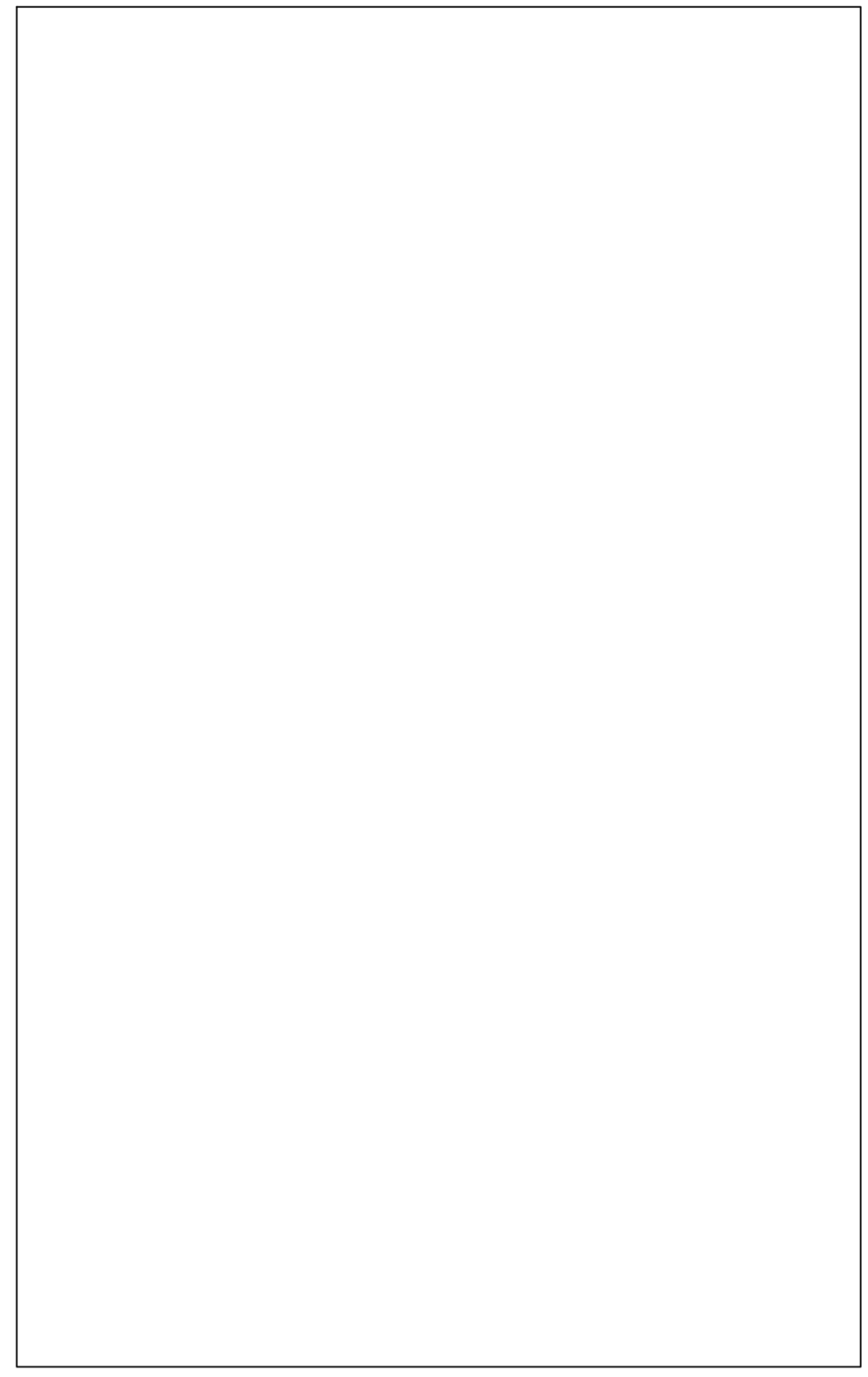
- P private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
 - öffentlich
 - privat

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 10 Li

4. Änderung

"Erweiterung Seehundstation"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

- Entwurf -

M. 1 : 1.000