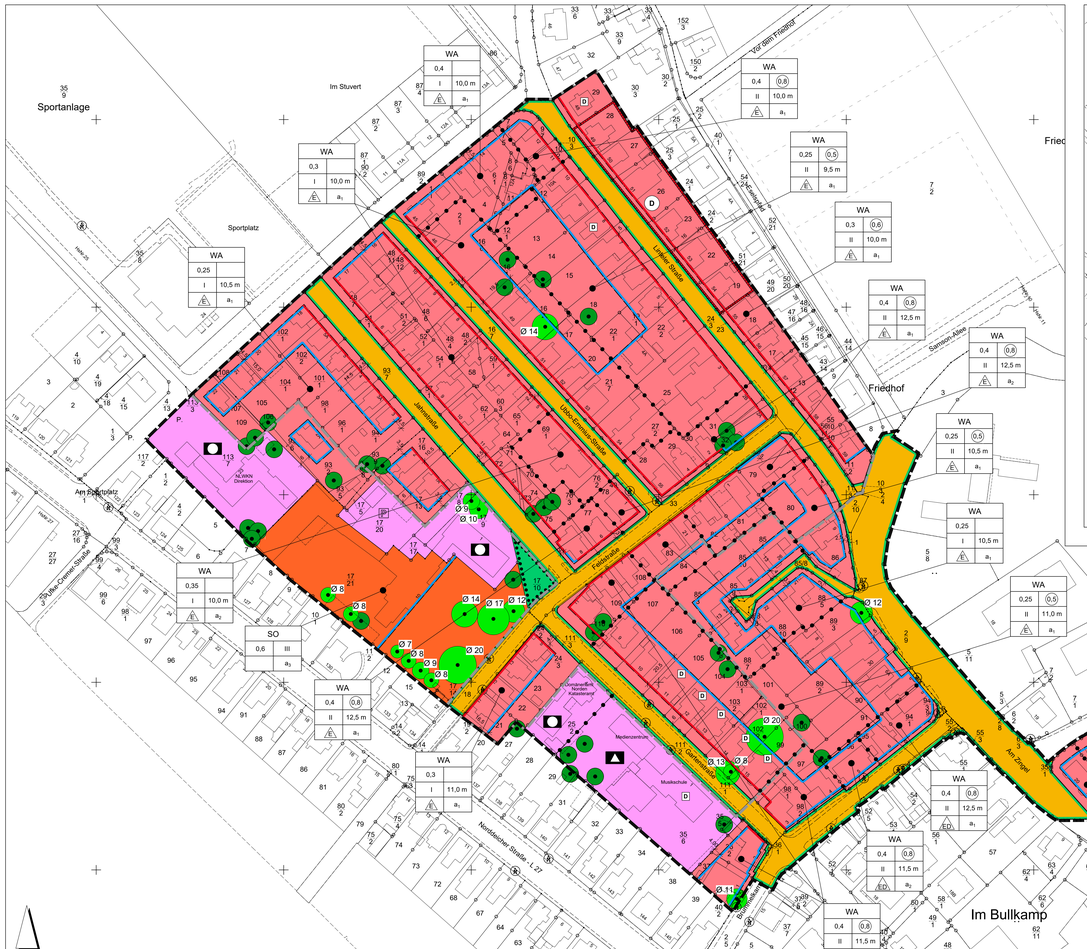
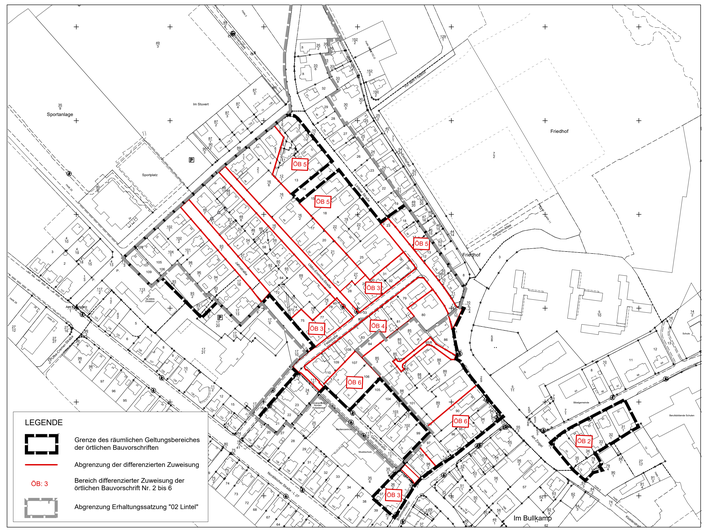
BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "LINTEL"

M. 1 : 1.000



BEIPLAN: DIFFERENZIERTE FESTSETZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

M. 1 : 2.000



HINWEISE (FORTSETZUNG)

9. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeinternt bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. Sichtfelder
Gem. § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (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 Sichtfelder freizuhalten.

11. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

12. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zugrundeliegenden DIN-, RAL- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Norden (Am Markt 15, 26506 Norden) eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. § 84 Abs. 3 NBauO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß Zuweisung ÖB 1 bis ÖB 6 durch den Beiplan.

Für große Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 „Lintel" gilt die Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel", bei der die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Errichtung baulicher Anlagen nach § 2 NBauO genehmigungspflichtig sind und eines Antrages bedürfen. (s. Nachrichtliche Übernahme 3)

1. Stellung der baulichen Anlagen
Die Längsachse und der First der Hauptgebäude müssen zur Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche annähernd rechtwinklig ausgerichtet sein (Abweichungen bis maximal 15°). Ausnahmsweise ist eine annähernd parallele Ausrichtung von Längsachse und First der Hauptgebäude zur Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Abweichungen bis maximal 10°) zulässig, wenn die Gebäudelänge 18 m nicht überschreitet. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Grundstücke, die über die kommunale Straße „Brummelkamp" erschlossen werden sowie für Gebäude von Hinterliegern.

2. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Sie darf bei Gebäuden mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen 8,60 m und bei Gebäuden mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss 4,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung des Maximalwerts um bis zu 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der horizontalen Mittelachse des Baukörpers mit der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Oberkante Fahrbahndecke) gem. Textlicher Festsetzung Nr. 2.1

3. Dachform
3.1 Es sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig. Davon ausgenommen sind die Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind ausnahmsweise auch mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

3.2 Zusätzlich sind auf Eckgrundstücken auch geneigte, symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig.

3.3 Zusätzlich sind in den mit OB 2, 3 und 4 gekennzeichneten Bereichen auch geneigte, symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig.

3.4 Zusätzlich sind in den mit OB 3 und 4 gekennzeichneten Bereichen auch geneigte, symmetrische Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig. Mansarddächer sind für Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.

3.5 Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Altane sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 15 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

4. Dachaufbauten
4.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaufsetzts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachaufbauten untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

4.2 Überschreitet die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Aufbauten, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

4.3 Zwerchgiebel müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

5. Dacheindeckung
5.1 Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit orangefarbenen, roten oder rotbraunen, unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel Begriffe und Produktspezifikationen") (keine Ziegelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote oder braune Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Dachfenster sind zulässig. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007, Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; Als rotbraun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015.

5.2 Zusätzlich sind in den mit OB 3, 4 und 5 gekennzeichneten Bereichen die Dacheindeckung auch mit grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln zulässig. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") verwendet werden, wobei hier ebenfalls die graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Dachfenster sind zulässig. Als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

5.3 Von der Dacheindeckung kann abgewichen werden, wenn
- es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Altane sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 15 % der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss,
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bündig auf die Dachfläche oder in der Dachfläche installiert werden und
- es sich um Garagen oder Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt

5.4 Mit Ausnahme von Ganzdach-Anlagen muss bei Dacheindeckungen und Dachbedeckungen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energie von allen Seitenrändern der Dachfläche ein Abstand von mind. 30 cm gehalten werden. Es ist dabei auf eine möglichst symmetrische Anordnung der Anlagen-Elemente zu achten.

6. Außenwände der Gebäude
6.1 Die Außenwände der Gebäude 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") zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 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), 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

6.2 Zusätzlich sind in den mit OB 4 und 6 gekennzeichneten Bereichen die Außenwände der Gebäude mit Putzfassaden entsprechend den RAL-Farben 1000 (Grünlichgelb), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 7001 (Silbergrau), 7004 (Signalgrau), 7032 (Kieselgrau), 7040 (Fenstergrau), 7044 (Seidengrau) 7047 (Telegrau 4), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9018 (Papyrusweiß) zulässig. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

6.3 Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 20 % jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen wahlweise Putz gem. Nr. 6.2 oder Vormauerziegel gem. Nr. 6.1 verwendet werden soll.
- wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker, Altane sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 15 % der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss.
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² handelt.

6.4 Die Verwendung von Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, ist unzulässig.

7. Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, nicht zulässig.

7.2 Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.

7.3 Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m lang ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

8. Antennen
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. Satellitenschüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First an der von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

9. Einfriedungen der Baugrundstücke
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nur auf der Grundstücksgrenze zulässig. Als Einfriedungen sind zulässig:
- lebendige Hecken
- Mauer-Zaun Kombinationen mit geschlossenen Zaunfeldern oder massiven Sockeln sowie geschlossene Zäune mit einer maximalen Höhe von 80 cm
- Mauer-Zaun Kombinationen mit offen gestalteten Zaunfeldern sowie offen gestaltete Zäune mit einer maximalen Höhe von 100 cm. Bei offen gestalteten Zaunfeldern muss mind. 50 % der Zaunfläche offen (d. h. luft- und lichtdurchlässig) sein.

Von den vorgenannten Höhenbegrenzungen kann nicht gemauerte und betonierte Pfosten und Pfeiler grundsätzlich bis zu einer Höhe bis 140 cm und für offen gestaltete Zaunfelder bis zu einer Höhe von 120 cm abgewichen werden.

Für die o. g. Höhen gilt der Höhenbezugspunkt gemäß letztlicher Festsetzung Nr. 2.1.

10. Gestaltung der Vorgartenbereiche
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. Bieteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs (Stellplätze) im Vorgartenbereich dürfen die Fläche von 18 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche auf der Breite des jeweiligen Abstands von Baugrenzen und Baulinien zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

11. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 208 "LINTEL" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN.

NORDEN, _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024
LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 25.01.2024). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

NORDEN, DEN .....

.....
KATASTERAMT NORDEN

_____ SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WÜRDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

NORDEN, _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "LINTEL" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDEN, _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT NORDEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT EMDEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "LINTEL" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDEN, _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDEN, _____

_____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sondergebiet "Kommunale Unternehmen"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 10,0 m — Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- a_1 / a_2 — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- öffentliche Verwaltungen
- Musikschule / Medienzentrum

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumgruppe

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhaltung von Bäumen
- Ø 14 — Erhaltung von Einzelbaum mit Kronendurchmesser

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ÖB: 1 — Bereich differenzierter Zuweisung der örtlichen Bauvorschriften gemäß Beiplan

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Abgrenzung Erhaltungssatzung "02 Lintel"
- Einzelbaum aus dem Kataster der Baumschutzsatzung
- P — Parkplatz (Nutzungseintrag amtl. Liegenschaftskarte)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baudenkmale
Die erstarrten Ensemble gekennzeichneten Gebäude (Einzelanlagen) und Gesamtanlagen aus Gebäuden und ihrem unmittelbaren Umfeld (Ensembles) stehen unter Denkmalschutz. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzliche Genehmigung eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) ggf. separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei strenger als die Festsetzungen des Bebauungsplanes sein bzw. über die örtlichen Bauvorschriften hinausgehen.

2. Baumschutzsatzung
Die Stadt Norden verfügt über eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden). Diese schützt Bäume, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen müssen bei der Stadtverwaltung beantragt und von dieser genehmigt werden.

3. Erhaltungssatzung "02 Lintel"
Die Erhaltungssatzung nach § 172 ff BauGB, rechtskräftig seit dem _____, gilt für große Teile des Geltungsbereiches. Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung ist aus der Planzeichnung und in den Beiplan zu entnehmen. Im Rahmen einer Erhaltungssatzung bedürfen auch die Vorhaben einer Genehmigung, die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfrei sind. Die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Errichtung baulicher Anlagen nach § 2 NBauO sind daher genehmigungspflichtig und bedürfen eines Antrages, der bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Norden (Fachdienst 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz) zu stellen ist.

4. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Norden
Zur Vermeidung einer Überlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation fordert die Stadt Norden gemäß § 12 Abs. 11 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, wenn die zulässigen Abflussmengen überschritten werden (Abflussbegrenzung). Dabei ist grundsätzlich bei Neuversiegelungen > 100 m² der ursprünglichen Bebauung für die gesamte Versiegelung (= befestigte Fläche) auf dem Grundstück eine Retention und ggf. im Einzelfall eine Drosselung erforderlich.
Detailierte Regelungen sind den Merkblatt 2 der Stadtentwässerung Norden (SEN) zu entnehmen.

RECHTSGRUNDLAGE

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 208 der Stadt Norden basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 08.02.2024 (Nds. GVBl. Nr. 9)
b) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
d) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 23.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 u. 9 u. § 4 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 u. 9 u. §§ 4 u. 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. v. § 13 a BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Kommunales Unternehmen"
Im festgesetzten Sondergebiet sind Verwaltungen, Werkstätten und Lager kommunaler Unternehmen für Ver- und Entsorgung, für Mobilität sowie für Freizeit- und Sporteinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 u. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der horizontalen Mittelachse des Baukörpers mit der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Grundstücken, die nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist der unsere Bezugspunkt über die Mittellinie der Zufahrt zu ermitteln.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist das maximal Maß (i. d. R. der Firsthöhe) über dem o. g. Bezugspunkt.

2.3 Abweichungen von der Höhe baulicher Anlagen
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgenommen.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, über das gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Maß von 50 vom Hundert hinaus, ist in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In den abweichenden Bauweisen a_1 und a_2 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser wie in der offenen Bauweise zulässig. Liegt der seitliche Grenzabstand bestehender baulicher Anlagen unterhalb des bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstandes, darf dieser bei baulichen Änderungen, die einem Neubau gleichkommen oder bei Neubau unter Berücksichtigung der baurechtsrechtlichen Brandschutzanforderungen sowie bei Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beibehalten werden

3.2 In der abweichenden Bauweise a_1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung parallel zur Straße von 15,00 m.

3.3 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung in jede Richtung von 20,00 m.

3.4 In der abweichenden Bauweise a_3 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.5 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf die zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Auf der Breite des jeweiligen Abstands von Baugrenzen und Baulinien zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

4.2 Der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite ist von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenze sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen oder privaten Straßen anschließen.

4.3 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO je Gebäude einmal für untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

5. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Anschluss von Baulücken an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den festgesetzten Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke.

7. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Bei Neuversiegelungen von mehr als 100 m² ist gemäß § 12 Abs. 11 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gem. Merkblatt 2 der Stadtentwässerung Norden zu gewährleisten.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

8.1 Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und vorhandene Straßenbäume zu erhalten. Es sind pro 100 m Straßenlänge mindestens 7 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) bedeitig anzupflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist ein Antrag bei der Stadt Norden zu stellen und eine Ersatzpflanzung in der Qualität Stv. 18/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen. Alle Handlungen, die die festgesetzten Bäume mit ihrem Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) beseitigen, zerstören, beschädigen oder in ihrer typischen, das Ortsbild prägenden Erscheinungsform wesentlich verändern können, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Norden und unaufschiebbare Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht bzw. Abwehr einer Gefahr. Die Maßnahmen müssen unverzüglich dem zuständigen Fachdienst der Stadt Norden gemeldet werden.

9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023.

2. Bodenfunde
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Funde bekannt. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Auf den unbebauten Flächen sind frühzeitig Prospektionen erforderlich. Für die Prospektion ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein Termin bei der Archäologischen Station Emden zu vereinbaren. Ausgrabungen müssen ggf. durch Fachfirmen erfolgen. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu tragen. Bei Funden ist der Fundort unverändert zu belassen und die Fundstelle ist bis zur Freigabe durch die Archäologische Station Emden zu sichern. Zufällige Funde sind unverzüglich der Archäologischen Station Emden, Tel. 04927-1799-32 oder 0151-14-56-11-32 oder archaeologie@ostfriesische-landschaft.de zu melden. Auch Zufallsfunde müssen gemäß § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren