

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Norden diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbestraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.

Norden, den .....

Bürgermeister

Planumlage / Verteilpläne

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1.000

Die Verteilpläne sind nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GBl. S. 345).

Die Planumlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die sachlichlich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der räumlichen Anlagen geographisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland  
Kasselerstr. Norden, den .....

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgeteilt von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 28121 Okerburg

Okerburg, den .....

Dipl.-Ing. Janssen

Befähigung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom .....

Norden, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (Stand 19.01.2004) mit Verändern und gestärkten Festsetzungen nach Prüfung der Vorarbeiten gemäß § 4 (1) § 3 (2) und § 3 (3) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den .....

Inkrafttreten

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Stadt Norden ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... in Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ist demnach am ..... in Kraft getreten.

Norden, den .....

Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Verteilung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zielbekommen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

Befähigungsvormerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norden, den .....

Stadt Norden

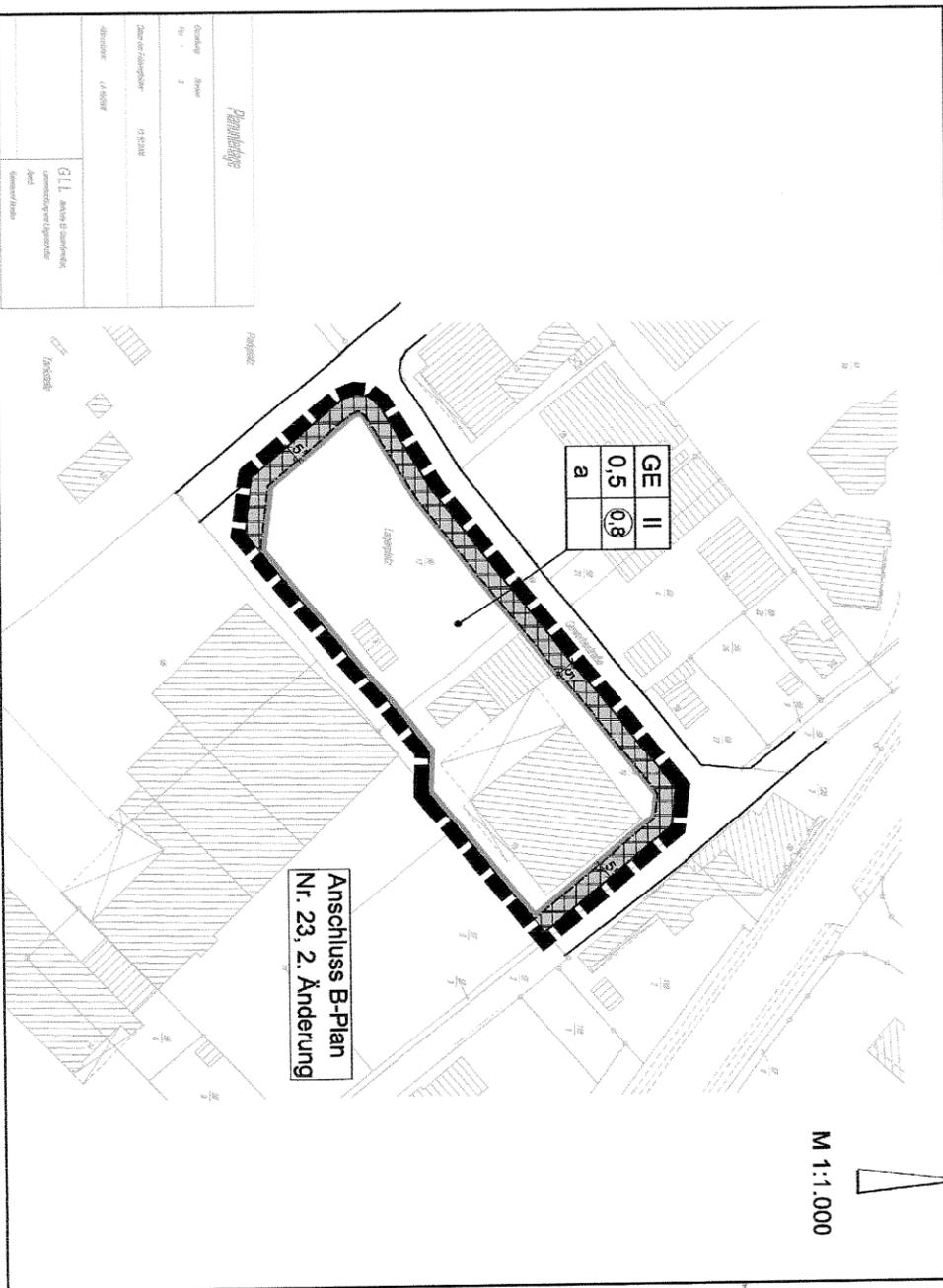
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestandsfestlegung von Wohnbauland vom 22. April 1983 (BGBl. I S. 469)

Planzeicherverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 59)

## Es gilt die BaunVO 1990



## Textliche Festsetzungen

- Gebäudehöhe**  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsweg. Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schwelle der Dachstuhl-Austrittswand. Die Höchstgrenze überschreiten, wenn dieses aus bautechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. Lüftung-Rauchabzugsgeräte).
- Bauweise**  
Es ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BaunVO zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbeschränkung.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**  
Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BaunVO und Garagen gemäß § 12 BaunVO sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- Befestigung der Stellplätze**  
Zur Befestigung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dürfen nur - unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke und Herstellerangaben - versickerungsfähige Plaster/systeme eingebaut werden.
- Anderer Bebauungsplan**  
Mit Rechtskraftanhangung des Bebauungsplans Nr. 23, 6. Änderung, tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23 außer Kraft.
- Werbeanlagen**  
1. Anlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
2. Je Betriebsstätte sind maximal folgende 5 Werbeanlagen zulässig:  
A) Eine Flächenwerbung an Fassaden, vor Fassaden und an Schaulustfenstern ist zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbeanlagen 10 qm nicht überschreitet. Diese Werbeanlage muss sich in die Fassadenstruktur einfügen und gestalterisch untergeordnet sein. Sie darf nicht Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente überdecken.  
B) Eine rechteckig zur Fassade der Betriebsstätte angeordnete Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 2,50m, einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Tiefe von maximal 0,5 m. Diese Anlage ist auch als selbstständige Werbeanlage (Pfeiler, Pläne o.ä.) auf dem zur Betriebsstätte gehörenden Baugrundstück zulässig.  
C) Drei Fahnenmasten mit einer Masthöhe von 8 m und einem Fahnenhut als Träger der Werbung von max. 1,25 m mal 4,00 m.
- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf Sammeltafeln zulässig.**

## Hinweise

**Bodenkunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fiktionsgeologische Bodenfinde (das können u.a. sehr tonig-schluffige, hochkohlenstoffhaltige, Schlacken sowie aufgefüllte Bodenverfüllungen sein), auch geringe Spuren anderer Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezugs- Wasser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfinde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ende der Arbeiten zu taggen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.  
**Altanlagen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Kreisbehörde zu benachrichtigen.  
**Sichtfelder**  
Gemäß § 31 (2) NDSchG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stäbe, Hecken und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.  
**Erschließungsbefähigung**  
Die Erhebung der Erschließungsbefähigung durch die Stadt Norden ist geregelt durch die Satzung der Stadt Norden über die Erhebung von Erschließungsbefähigungen vom 24.05.1987. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist möglich.  
**Fernelektroversorgung**  
Fernelektroversorgung befindet sich ohne Fernwärmeverorgungsleitung. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fernwärmeleitung an keiner Stelle überbaut oder überpflanzt werden darf.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

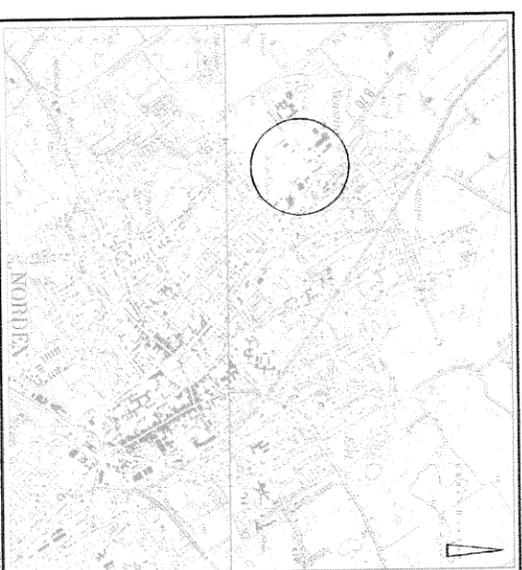
- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbestraße
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Geschossflächenzahl  
0,5 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Überebautere Fläche  
nicht überbaute Fläche
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## STADT NORDEN

### 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

### „Gewerbestraße“

Im beschriebenen Verfahren gem. § 13a BauGB



Entwurf	geändert am:
Stand: 08.06.2008	30.10.2008
Satzungsbeschluss am:	

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Erschließung  
Eschenweg 1 • 28121 Okerburg  
Postfach 3887 • 28122 Okerburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73