

Anlage 1



Fachbereich Planen,Bauen, Umwelt
Stadt Norden - Am Markt 43 - 26506 Norden

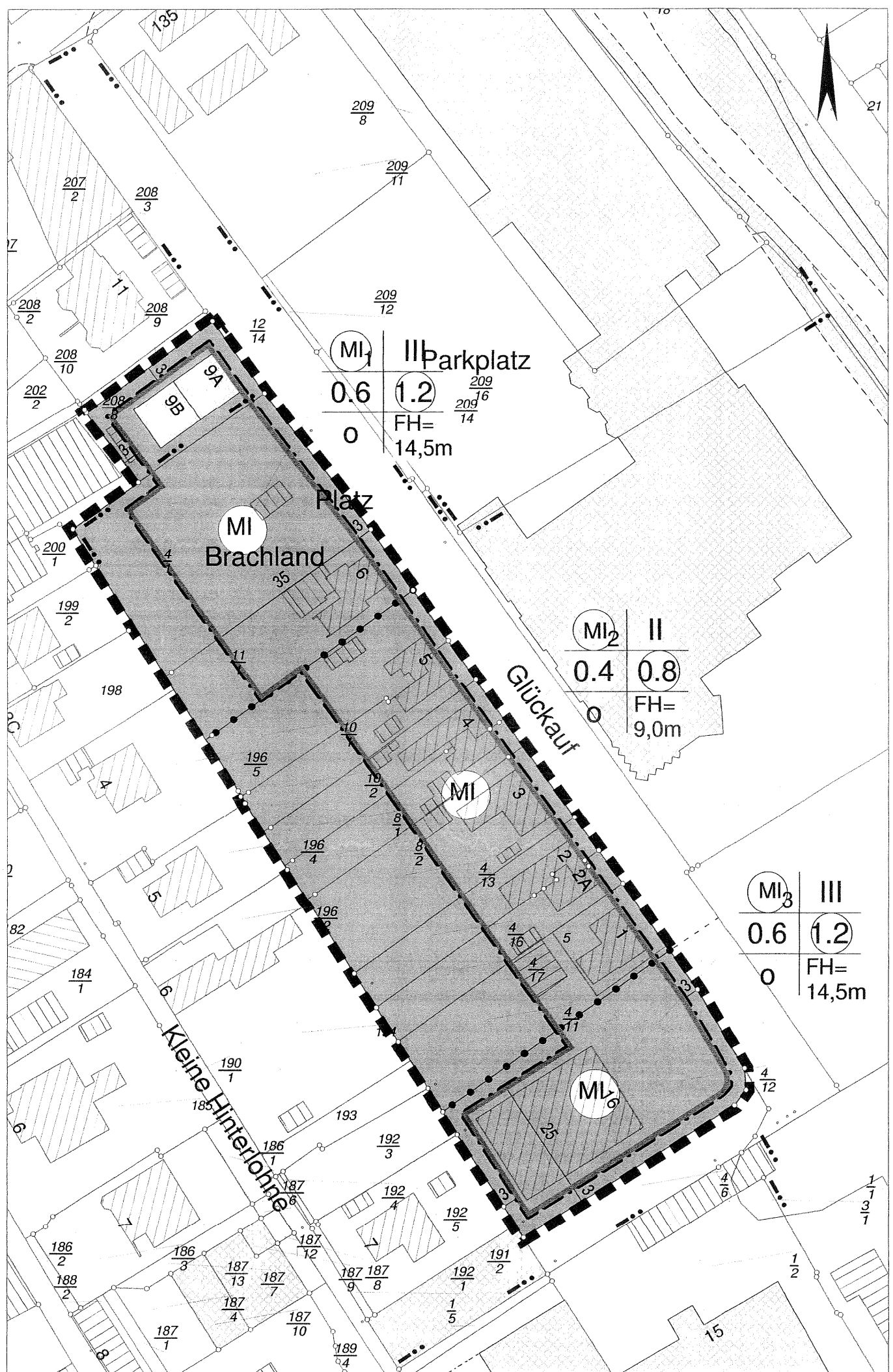
Bebauungsplan Nr.40 1.Änderung "Glückauf"

geändert: Textl.Festsetzungen am 08.06.09
geändert: Baugrenze, Nutzung am 20.05.09

M. 1:1000

Aufgestellt: 29.10.2009

gez. LU



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse

FH=14,5m

Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Mischgebieten sind die nach §6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Strassenbegrenzungslinie der Erschliessungsstrasse und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO, Garagen und Stellplätze für Fahrzeuge jeglicher Art gem. §12 BauNVO unzulässig.

1.3 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Baugrundstücke der Einzelhäuser müssen mindestens eine Grösse von 600qm und die (je Doppelhaus 800qm) erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt §4, Abs.1, Satz 1 Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens eine Grösse von 400qm (ohne Baulast) NBauO.

1.4 SEITLICHER GRENZABSTAND UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO und Garagen gem.§12 BauNVO freizuhalten. Es ist nur eine max. 4,0m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig.

1.5 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche im Mischgebiet MI 2 von §19 Abs.4 BauNVO wird auf max. 25 von Hundert (25%) begrenzt.

1.6 GEBÄUDEHÖHE

Gemäß §16 Abs.3 Nr.2 BauNVO werden für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 Gebäudehöhen von 14,50m als Höchstgrenze und für das Mischgebiet MI 2 eine Gebäudehöhe von 9,0m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschliessungsstrassenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

1.7 MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Zu befestigende Freiflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen (Parkflächen, Grundstückszufahrten, Fußwege) sind wasserdurchlässig, z.B. als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder durch Pflasterung mit ausreichend Fugenanteil zu befestigen.

1.8 ANDERE BEBAUUNGSPLÄNE

Mit der Rechtskrafterlangung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.40 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.40 außer Kraft.

1.9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig i.S.d. §91 Abs.3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig vorstehenden/nachstehenden Festsetzungen zuwider handelt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 TRAUFWANDHÖHE

Im Mischgebiet 2 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50m an keiner Stelle unterschreiten und -mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben und Krüppelwalmen- das Maß von 3,80m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von Oberkante der Erschließungsstrasse (nächstliegender Punkt zum Gebäude) zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe maximal 5,80m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

2.2 DACHFORM

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer -mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gemäß §14 BauNVO) und Garagen (gemäß §12 BauNVO)- mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mindestens mit einer Neigung von 10° zu errichten. Ausnahmsweise kann von der Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muß.

2.3 DACHAUFBAUTEN

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemißt sich aus den Aussenseiten der Aussenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Aussenseite der Aussenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat -in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,0m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mindestens in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 WERBEANLAGEN UND ANTENNEN

Im gesamten Geltungsbereich sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig. Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Aussenkante nicht mehr als 1,0m von der Fassade absteht, die maximale Höhe 1,0m und die maximale Tiefe 0,25m beträgt. Eine waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenlänge, maximal jedoch 2,0m breit ist, die Höhe 0,50m und die Tiefe 0,15m nicht überschreitet. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 5,0m hinter der Aussenseite der Giebelfront anzubringen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

1. BEGRÜNUNG VON HAUSWÄNDEN

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

3. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §1 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung
„Glück Auf“

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der
Planung

Inhalt

1.	Einleitung	S. 3
2.	Anlass und Ziele der Planung	S. 3
3.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	S. 4
3.1.	Lage des Gebietes	S. 4
3.2.	Raumordnung und Landesplanung	S. 4
3.3.	Regionalplanung	S. 4
3.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	S. 5
3.5.	Landschaftspflege und Naturschutz	S. 6
3.5.1.	Umweltzustand und Bewertung	S. 6
3.5.2.	Maßnahmen zur Vermeidung	S. 7
4.	Leitbilder des Bebauungsplanes	S. 8
4.1.	Allgemeines	S. 8
4.2.	Zukünftige Nutzungen und Festsetzungen im Planungsgebiet	S. 8
4.2.1.	Festsetzungen und Darstellungen in der zeichnerischen Darstellung	S. 8
4.2.2.	Textliche Festsetzungen	S. 8
4.2.3.	Gestalterische Festsetzungen	S. 11
4.2.4.	Hinweise	S. 13
5.	Planungsverfahren	S. 15
5.1	Beteiligung der Behörde und Träger öffentlicher Belange	S. 15
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	S. 19
6.	Städtebauliche Daten	S. 19

1. Einleitung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glück Auf“ beschlossen.

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist in dem zur städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Maße eine der gemeindlichen Pflichtaufgaben.

Dementsprechend soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Norder Stadtgebietes beitragen und zur gleichermaßen sozialgerechten wie umweltverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen. Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Weiterhin sind Maßgaben zu berücksichtigen, die aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) abzuleiten sind.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der mit Veröffentlichung vom 07.03.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 40 „Glück Auf“ hatte insbesondere zum Ziel, die Bebaubarkeit einer Industriebrache (ehemalige Eisengießerei, daher der Name „Glück Auf“) am östlichen Rand der Norder Innenstadt zu regeln und städtebaulich zu ordnen. Dabei ging es hauptsächlich um die bauleitplanerische Absicherung eines großen Wohn- und Geschäftshauses mit einem großen Verbrauchermarkt.

Der Teilberbereich der Planänderung ist im wesentlichen aufgrund des Umstandes, dass sich hier teilweise ehemalige Werkswohnungsgebäude befinden, Bestandteil des bisherigen Bebauungsplangebietes.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben eine möglichst aufgelockerte Bebauung mit Freiräume insbesondere der hinteren Grundstücksbereiche sowie den Erhalt der Siedlungsstruktur der Werkswohngebäude zum Ziel gehabt.

Mittlerweile hat sich der gesamte Standort „Glück-auf“ zu einem bedeutenden Baustein des Versorgungszentrums der Norder Innenstadt entwickelt und ist trotz seiner Randlage gut in das Angebotsgeflecht der Innenstadt integriert.

Dadurch bedingt haben die Flächen zwischen der Innenstadt und dem Verbrauchermarkt an Attraktivität für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Dienstleistern gewonnen. Als Beispiel seien der Bau und Betrieb einer Arztpraxis im nördlichen Bereich der Straße Glück-Auf sowie das Krankengymnastik- und Fitnesszentrum Ars Movendi am südlichen Ende der Straße Glück-auf genannt. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 einer gewünschten Fortentwicklung des Standortes als Erweiterung der Innenstadt durch Ansiedlung von Dienstleistungen entgegensteht, da die überbaubaren Bereiche sowie Grund- und Geschossflächenzahlen zu klein sind, um der erkennbaren Nachfrage zu entsprechen. Daher hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 04.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 im Teilbereich westlich der Straße Glück Auf zu ändern, um künftig größere Bauvorhaben, die dem Anspruch, das Versorgungsangebot der Norder Innenstadt zu ergänzen, zulassen zu können.

3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche eines Bebauungsplanes oder seiner Änderung hängen weitgehend von ihrer Beschaffenheit sowie der ihrer unmittelbaren Umgebung ab. Daneben sind ihre Lage im Stadtgebiet und die daraus resultierenden Funktionen wichtige Faktoren für zukünftige Nutzungen.

Weitere Funktionen und Vorgaben ergeben sich aus den kommunalen und überörtlichen Planungen. Dies betrifft sowohl die formellen Planungen, wie Bauleitpläne, wie städtebauliche Rahmenpläne oder die Dorferneuerungsplanung.

Die hieraus resultierenden Vorgaben sind bei der Änderung eines Bebauungsplanes zum Teil streng einzuhalten, in jedem Fall aber zu berücksichtigen und gegebenenfalls abzuwägen.

Ebenso kann der Bebauungsplan auch die Änderung anderer Planungen bewirken oder erfordern.

3.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Norder Innenstadt. Es handelt sich um einen ehemaligen Industriestandort (Eisenproduktion und -verarbeitung), der in den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hauptsächlich zu einem großflächigen Einkaufsbereich umgenutzt wurde.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die Bebauung mit ehemaligen Arbeiterwohngebäuden, die der Eisengießerei zugehörig waren. Inzwischen ist dieser Bereich durch moderne Wohn- und Geschäftshäuser ergänzt worden.

Das Planänderungsgebiet wird nördlich durch die aus der Innenstadt führenden Osterstraße, östlich durch die Straße „Glück Auf“, südlich durch das ehemalige Betriebsgelände des Spirituosenherstellers „Doornkaat“ und westlich durch die östlich an der Straße „Kleine Hinterlohne“ liegenden Grundstücke begrenzt.

Die verkehrliche Entfernung zum Marktplatz als Zentrums der Norder Innenstadt beträgt ca. 400 m.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich stellen grobe Vorgaben für den Bebauungsplan dar. Im Raumordnungsprogramm des Landes wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt mit der Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Desweiteren befindet sich das Stadtgebiet im Versorgungsgebiet für Landwirtschaft und Erholung. Die Darstellung von Vorsorgegebieten für Erholung und Landwirtschaft dient zur Abwägung für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die auf der räumlichen Ebene der Landkreise erstellt werden.

3.3. Regionalplanung

Zur Zeit ist kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Aurich vorhanden. Nach der kürzlich erfolgten Änderung des Landesraumordnungsprogrammes (LRÖP) von 2008 ist mit der Neuauftellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes begonnen worden.

Zur Zeit gilt ausschließlich das LRÖP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

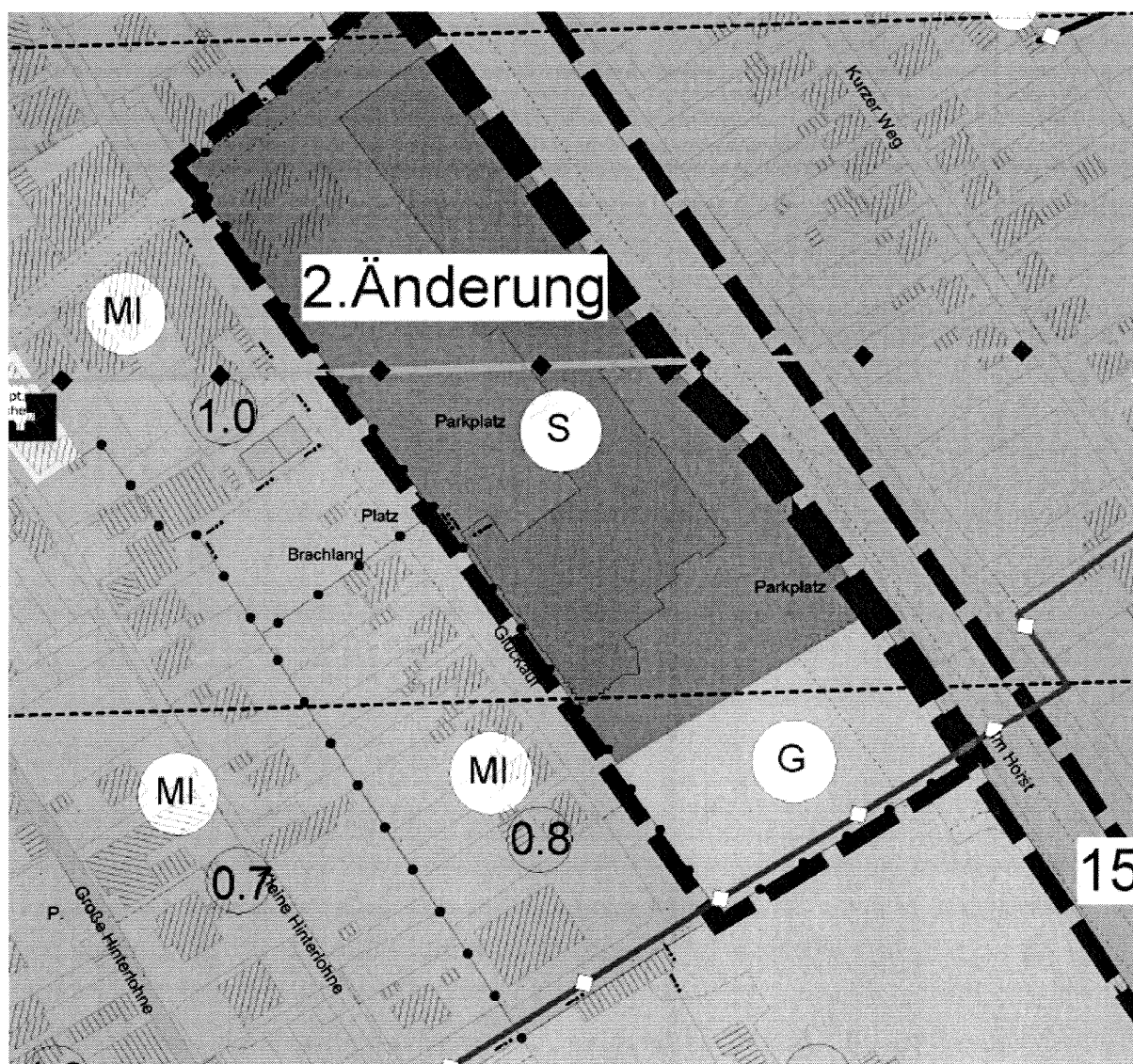
3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist das Planänderungsgebiet als Mischgebiet dargestellt, mit höchstzulässigen Grundflächenzahlen von 1.0 bzw. 0.8.

Damit die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sind diese Darstellungen zu berücksichtigen. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sind aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmassstäblich

3.5 Landschaftspflege und Naturschutz

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB behandelt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20000m²) ist weiterhin ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 dargestellt und sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Desweiteren bleiben auch die sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen erhalten. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

3.5.1 Umweltzustand und Bewertung

Der Planänderungsbereich wird begrenzt durch einen Fuß- und Radweg entlang der nördlichen Grenze, östlich durch die Straße „Glück Auf“ und westlich durch die rückwärtige Seite der Grundstücke entlang der Straße „Kleine Hinterlohne“. Auf der südlichen Seite schließt eine im Bebauungsplanes Nr. 122 als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche an. Diese Straße ist noch nicht erstellt. Zurzeit wird sie als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg genutzt.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche des zukünftigen Mischgebietes MI 2 wird durch lockere Einzel- und Doppelhausbebauung (ehemalige Werkwohnungsgebäude) und rückwärtig anschließenden großen Gärten geprägt. Nördlich und Südlich dieser Fläche (zukünftig MI 1 und 3) haben sich größere Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis, Fitnesszentrum) angesiedelt.

Desweiteren befindet sich innerhalb des Planungsgebietes eine 1753 m² große, unbebaute Grünfläche ohne Großgehölze. Die Fläche wird regelmäßig gemäht, schützenswerte Arten sind nicht zu verzeichnen.

Durch den B-Plan Nr. 40, 1. Änderung werden alle Bauteppiche erweitert. Die GRZ der zukünftigen Mischgebiete 1 und 3 wird von 0,35 (max. zulässig gemäß § 19 (4) BauNVO: 0,5) auf 0,6 (max. zulässig: 0,8) erhöht. Die GRZ für das Mischgebiet 2 wird ebenfalls erhöht, wobei die maximale Grundflächenzahl durch eine Textliche Festsetzung auf 0,5 begrenzt wird.

Floristisch und faunistisch weist das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzung keine Besonderheiten auf, selten und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Prägend für das Planungsgebiet sind die durch Siedlungstätigkeit (Bebauung) überformten Bodenverhältnisse. Die ausgeprägte Gartennutzung und die Brachfläche unterstützen den offenen und sehr siedlungsnahen Charakter des Plangebietes.

Das Mesoklima ist bereits geprägt durch die vorhanden Bebauung und die gehölzbestandenen Gartenflächen. Das Ortsbild ist geprägt durch offene, innerstädtische

Bebauung mit 1-2 geschossigen Wohnhäusern und Dienstleistungsbetrieben. Geringfügige Vorbelastungen wirken durch die Verkehrsströme hinsichtlich der Parknutzung des Verbrauchermarktes und den damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung gesundheitliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen) sowie regenerative Aspekte (Erholung, Wohnqualität) von Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist von einem gewachsenen Wohnumfeld auszugehen. Es wirken die geringen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm.

Im Plangebiet führt die geplante erhebliche Neuversiegelung des Bodens zum Verlust der Funktionen dieser Böden und damit zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Veränderung der Grundwasserspende und dem Oberflächenabfluss. Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter genannten Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Da der Eingriffstatbestand nicht zum Tragen kommt, ist keine Ausgleichspflicht gegeben.

Durch die Ermöglichung 3-geschossiger Bauweise wird das bestehende Ortsbild mit seiner überwiegen 1-2 geschossigen Bauweise gestört. Die kleinteiligen Strukturen werden durch das insbesondere auf dem Brachland möglich zu errichtende Gebäude in ihrer Gesamtwirkung erheblich verändert.

3.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Ziel von Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden. Der Mutterboden ist vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Desweiteren wird empfohlen, zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt durch die mögliche Versiegelung alle Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Pflaster auszustatten.

4. Leitbilder des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines

Neben den vorangegangenen Kapiteln bereits im Ansatz beschriebenen Zielen und Vorgaben ist gem. § 1 Abs. 5 ff. BauGB zu berücksichtigen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen soll, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Diesen grundsätzlichen Anforderungen soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glück Auf“ der Stadt Norden genauso gerecht werden, wie dem Ziel, regionale landschaftliche wie städtebauliche Eigenarten zu bewahren und weiterzuentwickeln.

4.2 Zukünftige Nutzungen und Festsetzungen im Plangebiet

4.2.1 Festsetzungen und Darstellungen in der zeichnerischen Darstellung

Die Flächen im Planungsgebiet werden als Mischgebiete festgesetzt. Die Mischgebiete erhalten unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Maße der Nutzbarkeit der Grundstücke.

Um den städtebaulichen Charakter der Arbeiterhäuser zu erhalten, werden die Höchstanzahl der Vollgeschosse auf 2, die möglichen Bautiefen auf 25 m, die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 begrenzt. Die Firsthöhen werden auf 9 m begrenzt. Mit diesen Festsetzungen sollen die zwar nicht denkmalwerten, jedoch ortsbildprägenden Arbeiterhäuser vor unbedachten Beseitigungen geschützt werden, da mit den geringeren Höchstmaßen kein zusätzlicher Anreiz auf höhere bauliche Ausnutzung besteht.

Die beiden anderen Mischgebiete erhalten gemäß dem Ziel der Bauleitplanung, innenstadtrelevante Nutzungen zu ermöglichen, deutlich höhere Höchstmaße der baulichen Nutzung:

- 3-Geschosse höchstzulässig
- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Offene Bauweise
- Höchstmaß der Gebäudehöhe: 14,5m

4.2.2 Textliche Festsetzungen

1. 1 Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Mischgebietes stören.

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze für Fahrzeuge jeglicher Art gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

1.3 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke der Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² und die Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 4, Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und damit die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

1.4 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Die Versiegelung von Flächen durch Zu-/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

1.5 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche im Mischgebiet Mi 2 von § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25 von Hundert (25 %) begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Grundflächen der unter 1-3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Mischgebiet Mi 2 auf 25 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt-GRZ“ von 0,5 (50-prozentige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

1.6 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden für die Mischgebiete Mi 1 und Mi 3 Gebäudehöhen von 14,50 m als Höchstgrenze und für das Mischgebiet Mi 2 eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhen von 14,50m bzw. 9,00 m reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

1.7 Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Continental“ außer Kraft.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig vorstehenden/nachstehenden Festsetzungen zuwider handelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 69a NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen. Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

4.2.3. Gestalterische Festsetzungen

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 56 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden gemäß § 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrünten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

2.1 Traufwandhöhe

Im Mischgebiet 2 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,8 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe maximal 5,8 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Nebengiebel und in zunehmenden Maß auch turmartige Anbauten werden von Bauwilligen vermehrt als Gestaltungselement eingesetzt. Da diese Anbauten für das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes von untergeordneter Bedeutung sind, wird diesen Bauwünschen entsprochen.

2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gemäß § 14 BauNVO) und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) - mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.

Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mindestens mit einer Neigung von 10° zu errichten.

Ausnahmsweise kann von der Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die am häufigsten anzutreffende Dachform in dieser Region. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahren abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelwalmdach) zählen u.a. zu diesen.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

2.3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

2.4 Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Geltungsbereich sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlagen zulässig.

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

Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, maximal jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Begründung:

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

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

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen). Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die festgesetzten Einschränkungen vorgesehen.

4.2.4. Hinweise

1. Begrünung von Hauswänden

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

2. Minimierung der Bodenversiegelung

Auf zu befestigenden Freiflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen und auf denen keine Verunreinigungen zu erwarten sind (z.B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Terrassen etc.), wird die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Material empfohlen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers durch die befestigte Oberfläche zu ermöglichen.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 1 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

4. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich –Untere Abfallbehörde- zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

5. Sichtfelder

Gem. § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen, und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrsmittel beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

5. Planungsverfahren

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glück Auf“ beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 hat sich die Möglichkeit ergeben, den Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung gem. 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich dadurch aus, dass der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung erfüllt durch Erhöhung der baulichen Ausnutzungsziffern das Kriterium der Nachverdichtung.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf u.a. ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20 tsd. Quadratmetern festgesetzt wird. Auch dieses Kriterium erfüllt der Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung, der insgesamt nur eine Größe von 9713 qm hat.

Daher wird für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

5.1 Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2009 aufgefordert, zum Planungsentwurf bis zum 23.10.2009 eine Stellungnahme abzugeben. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Aurich, Amt für Landentwicklung, Postfach 1226, 26582 Aurich, 16.10.2009:

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Von den Planungen ist kein Bodenordnungsverfahren betroffen und zur Umsetzung ist kein derartiges Verfahren erforderlich.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Aurich; Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 26506 Norden, 28.09.2009:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds. Min.Bl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich auf folgendes hin:

Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Zur Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und

katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann nach der derzeitigen Sachlage nicht erteilt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Northwest, Jahnstraße 5, 26789 Leer, 21.10.2009:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Niederlassung Northwest, 26789 Leer, Jahnstraße 5, Tel. (0491) 88-7333 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.

EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, Postfach 100046, 26494 Norden, 01.10.2009:

Von den uns zugesandten Unterlagen nahmen wir Kenntnis. Die EWE Netz GmbH hat diesbezüglich keine Einwände.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Bahnhofsplatz 14, 28195 Bremen, 29.09.2009:

Bei der o.g. Bauleitplanung sind die Belange der Deutschen Bahn nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung der DB kann im laufenden Verfahren unterbleiben.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Northwest, 26789 Leer, 21.10.2009:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Niederlassung Northwest 26789 Leer, Jahnstr. 5, Tel. (0491) 88-7433 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden ggf. Beachtung.

Industrie- und Handelskammer für Aurich und Papenburg, Postfach 1752, 26697 Emden, 20.10.2009:

Die Planentwürfe haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Jägerschaft Norden, Arbeitskreis für Naturschutz, Herr Reiner Foken, Jann-Miener-Str. 2, 26553 Dornum, 19.10.2009:

Seitens der Jägerschaft Norden gibt es zu dem oben genannten Vorhaben keine Einwände.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co KG, Bavinkstr.23, 26789 Leer, 26.10.2009:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer WEB-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: <https://partner.kabeldeutschland.de/Webauskunft/>) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder Fax-Nr.:(089) 923342-1180, anfordern.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden ggf. Beachtung.

Landkreis Aurich, Postfach 1480, 26584 Aurich, 16.10.2009:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich, 28.09.2009:

Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Geschäftsbereich Aurich, 25.09.2009:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden Belange der NLStBV-GB Aurich nicht berührt.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, Georgstr. 4, 26919 Brake, 24.09.2009:

Wir haben die o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen und teilen Ihnen mit, dass sich der Planungsbereich nicht im Versorgungsgebiet des OOWV befindet.

Die eingereichten Unterlagen werden zu unserer Entlastung zurück gegeben.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis gegeben.

Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, 12.10.2009:

Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunden anzuzeigen.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Polizeiinspektion Aurich/Wittmund, Fischteichweg 1-5, 26603 Aurich, 23.09.2009:

Gegen den vorgelegten Bauleitplan „Glück Auf“ bestehen aus Sicht der Polizeiinspektion Aurich/Wittmund keine Bedenken.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Samtgemeinde Hage, Postfach 1160, 26159 Hage, 05.10.2009:

Seitens der Samtgemeinde Hage werden zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (Gebiet: „Glück Auf“) keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden, Brückstr. 38, 26725 Emden, 23.10.2009:

Von dem Entwurf, der wie bisher die Festsetzung von Mischgebieten beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Durch die 1. Änderung werden alle Bauteppiche erweitert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VVBauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtskräftigen Planunterlagen einschl. Begründung gebeten.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH, Stadtwerke Norden, Gartenstraße 4, 26506 Norden, 23.10.2009:

Das gesamte Gebiet befindet sich innerhalb unseres Versorgungsgebietes für Elektrizität, Gas Wasser und Fernwärme. Die Infrastruktur hierfür ist als ausreichend anzusehen.

Somit werden die Belange der Stadtwerke Norden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Im Übrigen bitten wir um Beachtung der vorliegenden

Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH –Stadtwerke Norden- inklusive der Anlage 1, welche mit Datum vom 15.06.2009 aktualisiert wurde und damit Ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat.

Abwägung: Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen öffentlich zu unterrichten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.09.2009 bis zum 23.10.2009. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurde nicht abgegeben.

6. Städtebauliche Daten

Mischgebietsflächen	0,97 ha
insgesamt	0,97 ha

Norden, den

Siegel