



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

# BEBAUUNGS- PLAN NR. 92

## "Hafen"

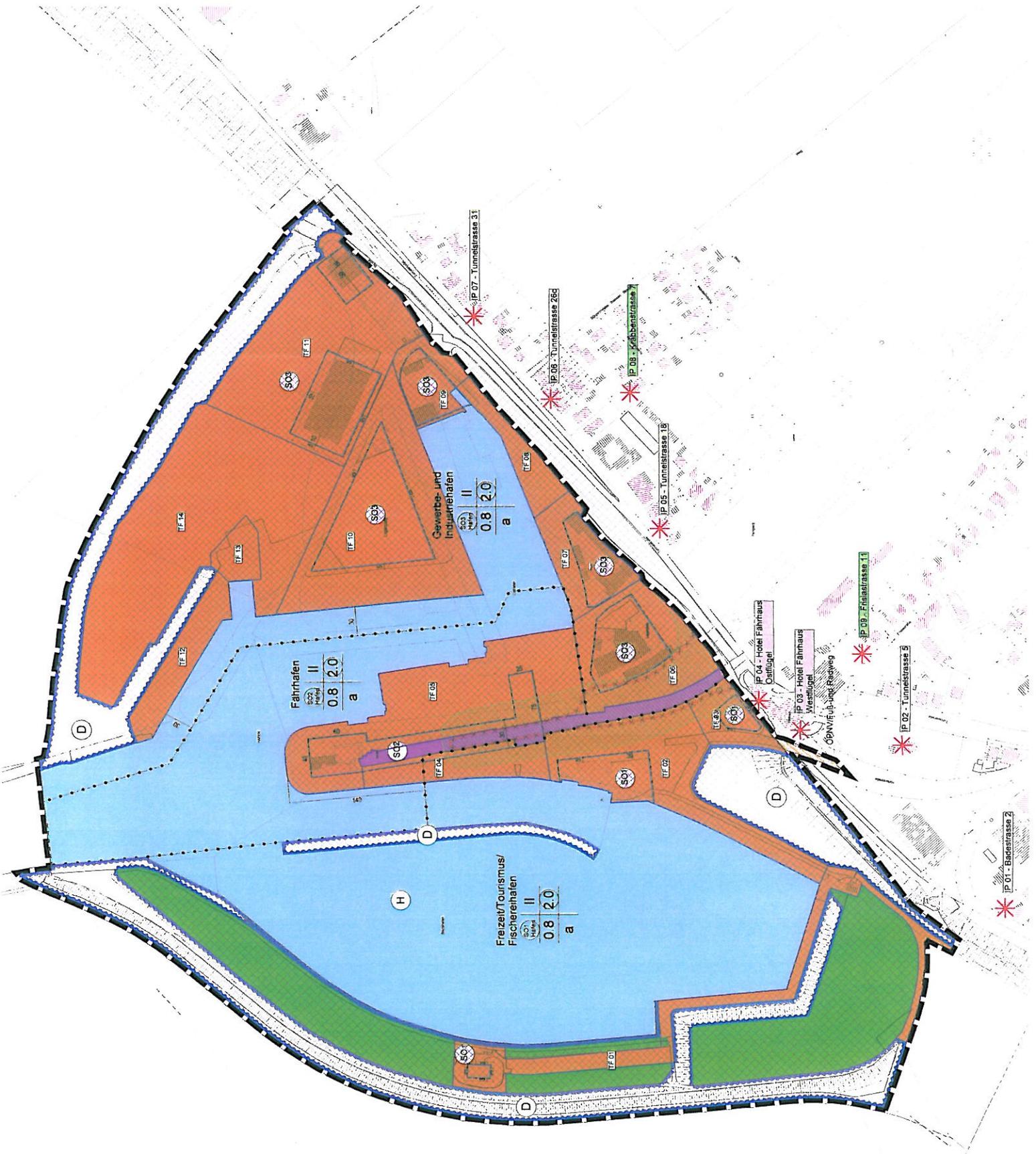
Aufgestellt:  
Norden, den 01.12.2005

Maßstab 1:2000

Stand 17.06.2010

	Änderung	Datum	Gez.
1			
2			
3			

Bürgermeisterin	Fachbereichsleiter	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter	Gezeichnet
			Heikes	Ludwig



Freizeit/Tourismus/  
Fischereihafen  
II  
SC01  
Hafen  
0.8 2.0  
a

Fährhafen  
II  
SC02  
Hafen  
0.8 2.0  
a

Gewerbe- und  
Industriehafen  
II  
SC03  
Hafen  
0.8 2.0  
a

IP 04 - Hotel Fährhaus  
Ostflughafen

IP 03 - Hotel Fährhaus  
Westflughafen

Opwirtsch.-und Reizeweg

IP 09 - Fährstrasse 1.1

IP 02 - Tunnelstrasse 5

IP 01 - Badestrasse 2

IP 05 - Tunnelstrasse 18

IP 08 - Kribbenstrasse

IP 06 - Tunnelstrasse 265

IP 07 - Tunnelstrasse 31

D

D

D

D

D

H

SC03

SC03

SC03

SC04

SC04

SC03

SC02

SC01

SC01

TF 11

TF 02

TF 10

TF 03

TF 07

TF 06

TF 14

TF 12

TF 13

TF 05

TF 04

TF 02

TF 01

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



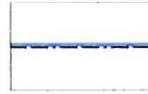
Sonstige Sondergebiete 1 : Freizeit-, Tourismus-, Fischereihafen  
2 : Fährhafen  
3 : Gewerbe- und Industriehafen

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.0 Geschossflächenzahl  
0.8 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR



Bahnanlagen

## VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
ÖPNV / Fuß- und Radweg

## GRÜNFLÄCHEN

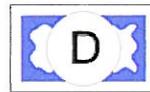


Private Grünflächen

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ



Hafen



Deich / Damm

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereich "Bahnhof Mole"



Bereich für Schallschutzmassnahmen "Bahnhof Mole"



Flächenschallquelle



IP im WAWS-Gebiet



IP im MI-Gebiet



Immissionsort



IP im SO-Gebiet

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1**  
Im SO 1-Gebiet "Freizeit-, Tourismus- und Fischereihafen" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Freizeit- und Tourismushafens wie z.B. Restaurantsbetriebe, Sanitäranlagen, Vereinsheim der Freizeitschiffer, Büro- und Verwaltungsgebäude, Verkaufsstände, Steganlagen für die Freizeitschifffahrt, Fahrradständer;
  - Fährbrücken für die Ausflussschifffahrt und den Inselverkehr in Ausnahmefällen, z.B. bei Notfällen oder bei Verkehrsspitzen
  - Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Fischereihafens (Kutterflotte);
  - Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der Behörden-schifffahrt und des Rettungsdienstes (z.B. Zoll, Wasserschutzpolizei, WSA, NLWKN; DGZRS);
  - Bauliche Anlagen und Betriebsrichtungen zur Unterhaltung und Instandsetzung des Hafens; - Stellplätze für den Anliegergebrauch, insbesondere für Hafenedienste, Arbeitnehmer im Hafengebiet, Pächter der Bootsliegeplätze und Beschäftigte der Kutterflotte;
  - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf gem.§47 NBauO (z.B. für Restaurationsbetriebe);
  - Wohnmobilstellplätze;
  - Parkplätze für den Hafenbesucher. Nutzung nur in der Zeit von 6.00Uhr bis 22.00Uhr.
  - Bauliche Anlagen für Bushaltestellen, Aussichtspunkte;
  - Touristische Veranstaltungen wie Hafenfest, Fischmarkt, Ostermarkt, Drachenfest etc.;

- § 2**  
Im SO 2-Gebiet "Fährhafen" sind folgende Anlagen- und Nutzungen zulässig:
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Fährhafens wie z.B. Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Reederei, Abfertigungsschalter, Fährbrücken;
  - Restaurationsbetriebe, Sanitäranlagen;
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Norddeicher Bahnhofes;
  - durch den Fährhafen betriebsbedingte Verkehrsanlagen, Aufstellplätze für den Fährverkehr, Stellplätze für den Güter-, Bus- und Taxiverkehr, Frachtlumschlagflächen;
  - Stellplätze mit Zuordnung ausschließlich für Hafenedienste und Arbeitnehmer im Hafengebiet (Anliegerparken) etc.;
  - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf gem.§47 NBauO (z.B. für Restaurationsbetriebe);
  - Bauliche Anlagen für Bushaltestellen, Fahrradständer, Aussichtspunkte;

- § 3**  
Im SO 3-Gebiet "Gewerbe- und Industriehafen" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Gewerbe- und Industriehafens wie z.B. Werften mit den betriebszugehörigen Anlagen und Einrichtungen, hafenspezifische Gewerbebetriebe aller Art, Fisch verarbeitendes Gewerbe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Bauhöfe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sanitäranlagen, Steg- und Slipanlagen, Fährbrücken;
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - Bauliche Anlagen und Betriebsrichtungen zur Unterhaltung und Instandsetzung des Hafens; - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf;
  - Stellplätze ausschließlich für Hafenedienste, Bedienstete der Betriebe, Fischer und Kunden, Anliegerparken, kein Dauerparken für z.B. Inselbesucher;
  - Parkplätze für Hafenbesucher. Nutzung nur in der Zeit von 6.00Uhr bis 22.00Uhr.
- § 4**  
In den festgesetzten Grünflächen und Deichanlagen sind unter Berücksichtigung der deich- und hafengebundenen Rechtsvorschriften Wegeanlagen, die der touristischen und gewerblichen Erschließung des Hafengeländes dienen und bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen wie z.B. Unterstellmöglichkeiten, Fahrradständer, Spielgeräte, Skulpturen, Aussichtspunkte, Anzeigtafeln etc. zulässig.

- § 5** Abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## § 6 Schallschutz von Büros sowie Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlafräumen

- In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich "Bahnhof Mole" sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Büros sowie Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf.PW,res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.PW,res=45dB
- Büroräume o.ä.: erf.PW,res=40dB
- In dem schraffierten Bereich "Bahnhof Mole" sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen (Ruherräume für Wachpersonal etc.) schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

## § 7 Lärmkontingente

**Gewerbebetriebskontingentierung.**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 bezogen auf die Schutzansprünge der Gebietsnutzungen weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Für Gebiet K:	WA/WS, Südost		MI, Südost		SO, Südost	
	$L_{EK}$ in dB(A) pro $m^2$		$L_{EK}$ in dB(A) pro $m^2$		$L_{EK}$ in dB(A) pro $m^2$	
Teilfläche 1	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
TF 01	60,0	45,0	60,0	40,0	60,0	45,0
TF 02	55,0	40,0	55,0	35,0	55,0	40,0
TF 03	55,0	40,0	55,0	35,0	60,0	45,0
TF 04	55,0	40,0	55,0	35,0	55,0	40,0
TF 05	59,0	54,5	60,0	60,0	65,0	62,0
TF 06	47,5	32,5	49,5	29,5	49,5	34,5
TF 07	57,0	42,0	70,0	47,5	70,0	55,0
TF 08	57,5	42,5	69,0	49,0	69,0	54,0
TF 09	55,0	40,0	61,5	41,5	61,5	46,5
TF 10	62,5	47,5	62,5	42,5	62,5	47,5
TF 11	56,0	41,0	61,0	41,0	61,0	46,0
TF 12	65,0	50,0	65,0	45,0	65,0	50,0
TF 13	68,0	53,0	71,0	51,0	71,0	56,0
TF 14	62,5	47,5	62,5	42,5	62,5	47,5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 1 Werbeanlagen in den SO-Gebieten

Um einen einheitlichen Standard für die Außenwerbung im Bereich des Norddeicher Hafens zu erzielen, wird folgende Festsetzung für Werbeanlagen getroffen:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Je Betriebsstätte sind max. folgende 5 Werbeanlagen zulässig:
  - Eine Flächenwerbung an Fassaden, vor Fassaden und an Schaufenstern ist zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbeanlage 10qm nicht überschreitet. Diese Werbeanlage muss sich in die Fassadestruktur einfügen und gestalterisch untergeordnet sein. Sie darf nicht Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente überdecken.
  - Eine rechtwinklig zur Fassade der Betriebsstätte angeordnete Werbeanlage mit einer max. Breite von 2,50m, einer max. Höhe von 5,0m und einer Tiefe von max. 0,50m. Diese Anlage ist auch als selbstständige Werbeanlage (Pfeiler, Pylone o.ä.) auf dem zur Betriebsstätte gehörendem Baugrundstück zulässig.
  - Drei Fahnenmasten mit einer Masthöhe von 8,0m und einem Fahnentuch als Träger der Werbung von max. 1,25m mal 4,0m.
3. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf Sammeltafeln zulässig.

## HINWEISE

### VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

### DENKMALSCHUTZ

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. §14 Abs. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### ALTABLAGERUNGEN

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich) zu benachrichtigen.

### ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Die Erhebung der Erschliessungsbeiträge durch die Stadt Norden ist geregelt durch die "Satzung der Stadt Norden über die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen" vom 24.06.1987.

### SICHTFELDER

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

### WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Es ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe nicht im überflutungsgefährdeten Bereich gelagert werden.