

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 164

"Dr-Frerichs-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte 1:5.000

Bearbeitungsstand: 20.02.2012



Norddeicher Straße 142 26 506 Norden

Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

a

Abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

II

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Wasserflächen



Graben

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung:
Kinderspielfeld

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

M

Stellfläche für die Abfallentsorgung
(gem. Abfallentsorgungssatzung)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmschutzwall



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche II bis IV



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des
Entwässerungsverbandes Norden zu
belastende Flächen (Räumstreifen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



z. B. 12,61m
eingemessener Punkt der Höhenlage
über NN

Textliche Festsetzungen (TF)

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Aktiver Schallschutz

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmschutzwälle LSW 1 und LSW 2 festgesetzt. Die Wallkante des Lärmschutzwalles LSW 1 ist mit einer Mindesthöhe von 3,6 m ü NN auszuführen.

Die Wallkante des Lärmschutzwalles LSW 2 wird am nördlichsten Punkt mit 3,6 m ü NN und am südlichsten Punkt mit 7 m ü NN festgesetzt. Der entsprechende Höhenunterschied zwischen den genannten Punkten ist linear auszugleichen.

1.3 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereich III:

An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudelängsseiten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße abgewandten Gebäudelängsseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallschwingungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudelängsseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallschwingungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der zur Bundesstraße und Kreisstraße abgewandten Gebäudelängsseite anzulagern.

1.4 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbares Gebäudeteil darstellt.

1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.6 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung in jede Richtung:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m

1.7 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücksgröße für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 600qm und die Baugrundstücksgröße der Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 4 Abs. 1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

1.8 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückezufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die senkrecht auf eine Erschließungsstraße zuführen) 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. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig.

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu- bzw. Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 4 Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

1.9 Übersetzungen der zulässigen Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

1.10 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (höchstegelegener Punkt zum Gebäude).

1.11 Anpflanzungen

Je angelegene 400 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Der Pflanzenbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Je angelegene 100 m Straßentiefe sind 6 Laubbäume (dreimal verpflanzt und m.D.b.), mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen.

1.12 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Die als Räumstufen gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden belastet. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Gebäuden sowie die Anpflanzung mit Sträuchern oder Bäumen unzulässig.

1.13 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ersatzmaßnahmen wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Gemeinde: XXX

Gemarkung: XXX

Flur: XXX

Flurstück: XXX

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Trauten bei Dachgauben und Krüppelwälnen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schrittnitlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

2.2 Dachform

Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO), mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind mit einem Flachdach oder geneigten Dächern bis max. 10° 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 festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile (Eingangstüberdachungen, Windfänge, Hauseingangsstreppen, Kellereinfachschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten) handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudedetails liegen, das 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) und der Abstand des Dachausstrittes zum First bzw. Wangenrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

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

2.4 Dachindeckung

Die Dachindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304) (keine Edelenigoben) oder Betondecksteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange 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 braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dachindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudedetails liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Solarkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm handelt.

2.5 Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vornauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll

oder

2. wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudedetails liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 25 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere voraussetzen, sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechteckig 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.

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 breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüssel sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

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

2.7 Einfriedungen

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der baurechtsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbepflanzungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu melden.

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.

Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

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

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung

Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 66, "Norder Tief". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Norden z.B. verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Nr.1 Fernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten.

Zu Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist auf § 9 Abs. 6 und 2 FStrG hingewiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung, d.h. als sonstige Gewerbebetriebe ist unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich. § 9 Abs. 7 FStrG ist auf Anlagen der Außenwerbung nicht anwendbar.