

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs.6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA- Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung (E/ED) sind im gesamten Plangebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie eigenständig nutzbar ist.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LPB II)

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LPB IIa (Lärmpegelbereich IIa) sind in den Obergeschossen und innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung LPB IIb in den Erdgeschossen und Obergeschossen von Gebäuden an allen der nördlich vorbeiführenden Straße „Flökershauser Weg“ zugewandten und um 90° abgewandten Gebäudefronten mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 (LPB II) entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

Hinweis: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Fenster im LPB II erfüllt werden.

Innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IIb sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten.

4. 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 und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 bis 1.8, unzulässig (Einfriedungen s. Pkt. 7 der Gestalterischen Festsetzungen).

5. Bauweise

Einzel- und Doppelhausbebauungen sind in der abweichenden Bauweise (a) zulässig.

Gem. § 22 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

6. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 NBauO.

7. 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, wobei als seitliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig.

8. Überschreitung der Grundfläche

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

9. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 10,50 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt.

10. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Versorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenkörpers zu verlegen. Grünstreifen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsraumes sind von Leitungen freizuhalten.

11. Maßnahmen für den Naturschutz

Die im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück 45 der Flur 15 in der Gemarkung Westermarsch 1 festgesetzt.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

12. Baumanpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ist wechselseitig entlang der Erschließungsstraßen die Anpflanzung von mindestens 18 Einzelbäumen vorzunehmen. Die Arten, Sorten und Pflanzqualitäten werden in Abstimmung mit der Stadt Norden festgelegt.

Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. Private Grünfläche

Die private Fläche dient der Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Lärmschutzwand auf der Wallkrone. Die Wall-/Wandkonstruktion muss eine Höhe von 3,00 m über Straßenniveau des Flökershauser Weges haben. Der Wall ist gemäß Pflanzschema zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die zulässigen Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

14. Geh-und Fahrrecht

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Norden zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für das angrenzende Gewässer. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen freizuhalten. Die Sicherung des Räumstreifens erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,00 m an keiner Stelle unterschreiten und- mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen- das Maß von 5,30 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von 0,00 m ü. NN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO- mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° und der obere Teil mindestens eine Neigung von 10° haben. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat- in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachaufbauten untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

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

4. Dacheindeckung

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

Als orange gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007,

als rot gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012,

als braun gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015,

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 5004 und 5008,

als grau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder

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

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

5. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 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) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

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

2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils 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 max. 30 qm handelt.

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

6. Werbeanlagen und Antennen

- Im gesamten Plangebiet 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 seine 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 des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als $\frac{1}{4}$ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

7. Einfriedung der Baugrundstücke

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 bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeiten - Regelung im Städtebaurecht gem. §213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

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. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

3. Altablagerungen

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Natur/ Umwelt- und Landschaftsplanung umgehend zu informieren. Die nach Bundes- Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

4. Sichtfelder

Gem. § 31 (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.

5. Bodenuntersuchung/ Baugrund

In Teilflächen des Plangebietes ist mooriger Untergrund vorhanden. Die Bodenuntersuchung kann bei der Stadt Norden eingesehen werden.