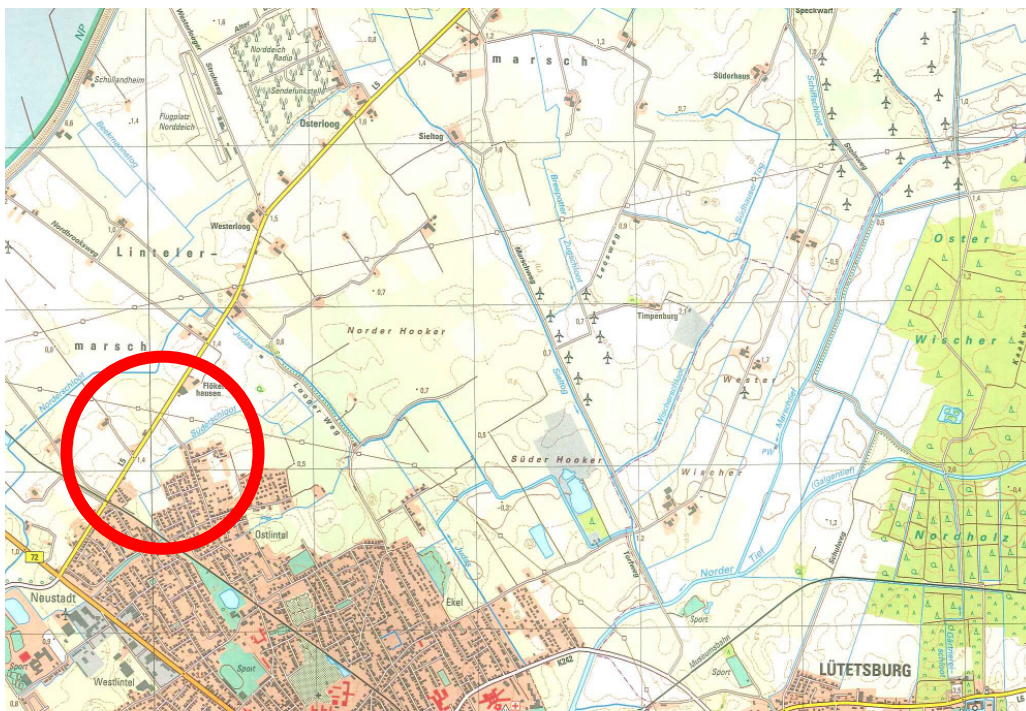


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.120 „KORNDEICHSLAND“

SATZUNG



Quelle: digitaler Stadtplan Norden

08.05.2013

Niedersächsische Landgesellschaft mbH – Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 – 26603 Aurich – Fon 04941-1705-0 – Fax 04941-1705-22
E-Mail: info-aurich@nlg.de – www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Raumordnung.....	5
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Stadtentwicklungskonzept	8
3	Städtebauliches Konzept.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.3	Straßenverkehrsflächen.....	10
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr:	10
3.3.2	Fuß- und Radwege:	11
3.3.3	Ruhender Verkehr:.....	11
3.4	Freiflächenkonzept	11
3.5	Gestaltung	11
4	Immissionsschutz	12
4.1	Schall.....	12
4.2	Geruch.....	13
5	Umweltbericht / Boden	13
5.1	Umweltbericht.....	14
6	Flächen und Kosten	15
7	Festsetzungen	15
	Nutzungsart / Bauweise.....	15
7.1	Textliche Festsetzungen	15
7.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
7.3	Hinweise	25
8	Ver- und Entsorgung.....	27
8.1	Wasserversorgung.....	27
8.2	Abwasserbeseitigung.....	27
8.3	Gas- und Strom-Versorgung.....	27
8.4	Abfallbeseitigung	27

8.5	Oberflächenentwässerung	27
8.6	Telekommunikation.....	27
9	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	27
9.1	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	27
9.2	Als baldige Maßnahmen	28
10	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004	28
10.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	28
10.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1).....	28
10.3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)	28
10.4.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2)	28
10.5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).....	28
10.6.	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4)	29
10.7.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1).....	30
10.8.	In Kraft treten.....	30

Anlagen:

Umweltbericht, *Galaplan Groothusen*

Schalltechnisches Gutachten, *IEL Aurich*

Oberflächenentwässerungskonzept

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr.120 „Korndeichsland“ im Ortsteil Ostlintel aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat vom 07.01.2013 bis zum 01.02.2013 stattgefunden. Vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 erfolgte die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1.1 Planungsanlass

Unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung besteht in der Stadt Norden nachweislich Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Der Bedarf ist hervorgerufen durch den Abbau der relativ hohen Belegungsdichte in der Stadt Norden und ihrer Umgebung im Außenbereich. Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. Des Weiteren nimmt die Zahl der Single- bzw. Single mit Kind - Haushalte zu. Obgleich der Flächenbedarf für diese Kleinhaushalte in der Theorie geringer ausfiele, wird dennoch als Siedlungsform - auch in städtischen Bereichen – das klassische Einfamilienhaus bevorzugt.

Darüber hinaus wirkt sich der Zuzug von außerhalb auf die Verknappung von Bauland im Stadtgebiet Nordens aus. Durch hohe Baulandpreise in Ballungsräumen werden insbesondere von Vorruhe- und Ruheständlern die niedrigen Grundstückskosten und die relativ großen Freiräume in ländlichen Gegenden in Verbindung mit einer guten städtischen Infrastruktur gesehen und mit einer Verbesserung der Wohnumwelt verbunden. Dies wirkt sich stark auf den Grundstücksmarkt aus.

Dem Zuzug von außen kann kaum entgegengewirkt werden, da der Stadt Norden wenig rationale Mittel und Wege zur Verfügung stehen, den Erwerb von Baugrundstücken zu kanalisieren. Auch ließe sich eine "Abschottung" regionalpolitisch nicht durchsetzen, denn im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurde die Stadt Norden als Mittelzentrum eingestuft. „Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ...zu erhalten und zu verbessern“. Damit ist der Stadt Norden als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aufgegeben.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner o.g. Sitzung die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes zur Deckung des Grundstücksbedarfes beschlossen.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilfläche der Fläche Nr. 2 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland überprüft und bewertet worden (s. a. 2.3 Stadtentwicklungskonzept).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Baulandnachfrage in dem für die Stadt Norden möglichen Rahmen Rechnung getragen. Einer Baulandverknappung und damit möglicherweise einhergehenden Baulandverteuerung soll damit entgegengewirkt werden.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Norden im Ortsteil Ostlintel angrenzend an vorhandene Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird nördlich vom Flökershauser Weg und östlich durch die einzellige Bebauung entlang des abknickenden Flökershauser Weges begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein vorhandenes Wohngebiet sowie westlich an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befindet sich kein nennenswerter Gehölzbestand.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 150/7, 153/17, 151/16, 151/17, 151/18 sowie 148/8 der Flur 3, Gemarkung Norden.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan zur Begründung sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Bebauungsplangebiet ist über die Planstraße als Verlängerung des Kornwegs erschlossen. Der Kornweg bindet zum einen über den Hirseweg und den Stiekelkamp an den Flökershauser Weg östlich des Baugebietes an. Im Norden mündet die Planstraße direkt auf den Flökershauser Weg. Dieser dient als Sammelstrasse der anliegenden, bestehenden Siedlungsbereiche und stellt die Anbindung an die Ostermarscher Landstraße und somit die direkte Anbindung an die Ortsumgehung (B 72) von Norden dar. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Stadtmitte der Stadt Norden.

Über die B 72 Neu werden in nördlicher Richtung der Ort Norddeich mit Fährhafen zu den Inseln Juist und Norderney sowie die L5 (Ostermarscher Landstraße / Küstenstraße) erreicht. In südlicher Richtung führt die B 72 über die Ortschaft Georgsheil in östlicher Richtung nach Aurich und weiterführend an die Autobahn A 28 sowie in westlicher Richtung über die B 210 zur Stadt Emden und die Autobahn A 31.

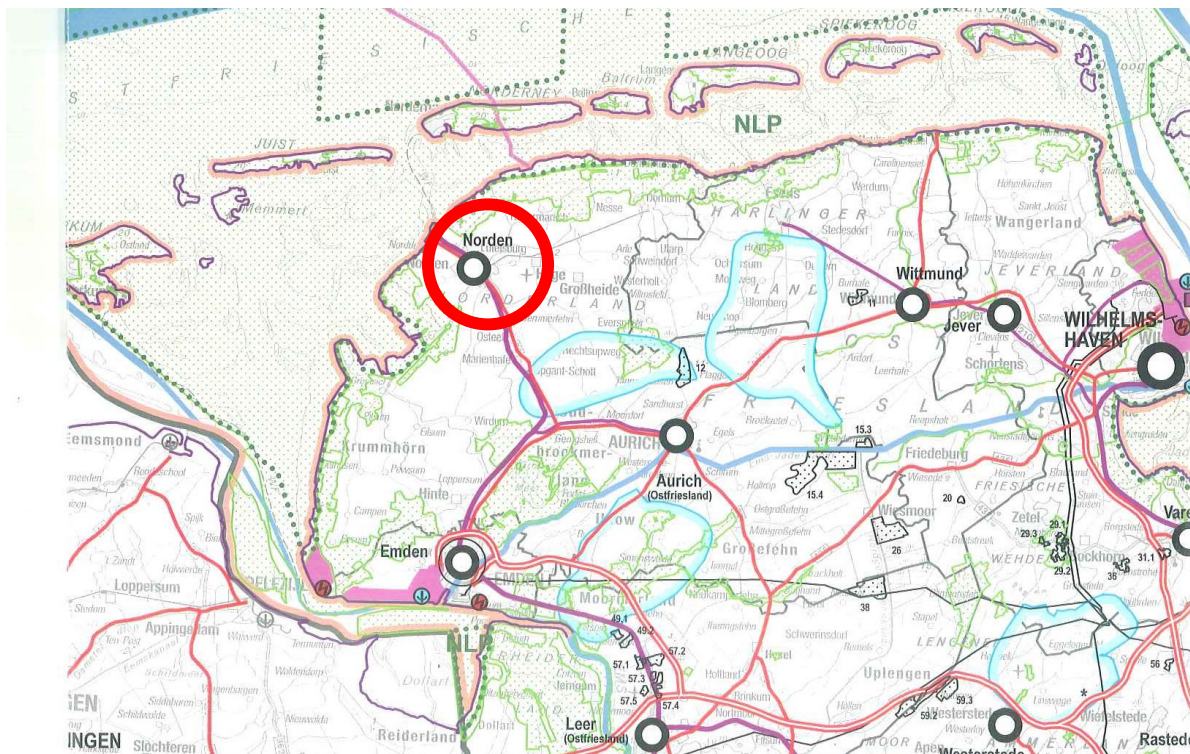
2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Da der bestehende Entwurf des RROP 2004 noch grundlegender Überarbeitung und einer UVP bedarf, wird bis dahin das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008 als übergeordnete Planungsstufe Anwendung finden.

Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupt-eisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt. Weitere Darstellungen sind im LROP nicht enthalten.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) steht den Aussagen des LROP nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

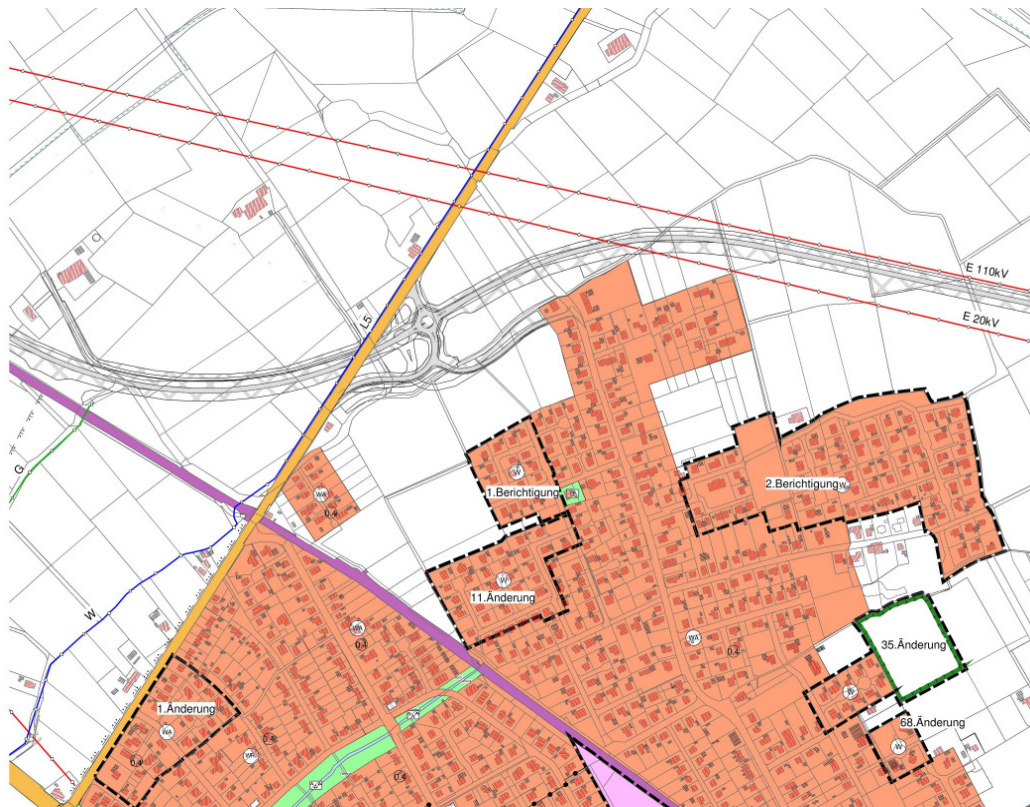
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen.

In der vorliegenden Planung soll die Baufläche in ihrer Gesamtheit als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

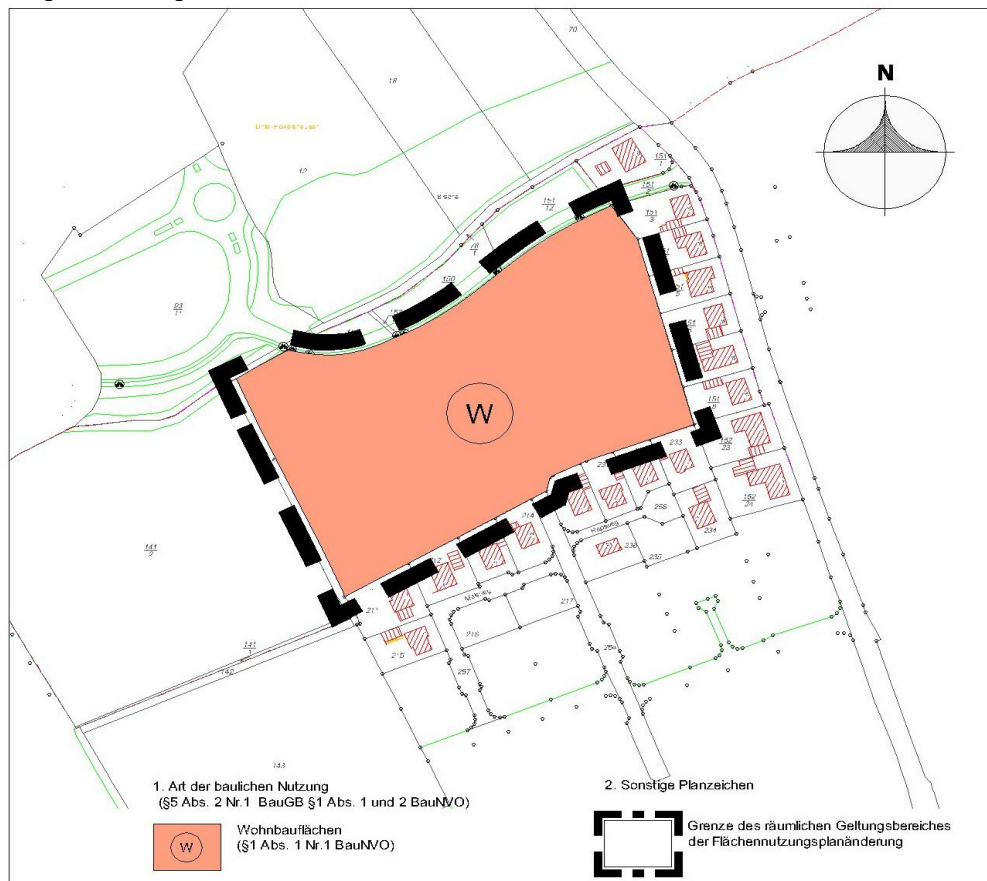
Damit die Planung mit dem Erfordernis des "Entwickeltseins" konform ist, wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit eines "Parallelverfahrens" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.

Die Darstellungen des rechtswirksamen sowie die künftigen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus den nachstehenden Ausschnitten ersichtlich:

Rechtswirksame Darstellung



Geplante Darstellung – Änderungsbereich



2.3 Stadtentwicklungskonzept

Auf Grundlage des auch unter „1.1 Planungsanlass“ beschriebenen Grundstücksbedarfes hat die Stadt Norden Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet untersucht.

Anhand eines detaillierten Kriterienkataloges (Erschließungssituation, Immissionslage, Entfernung zu wichtigen Einrichtungen, Fuß- und Radwege, ÖPNV-Anschluss, Freie Landschaft, Deich / Küste, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Planungshinweise) wurden diese Potentialflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland bewertet.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilbereich der Fläche Nr. 2 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland katalogisiert worden. Aus der Aufstellung ist abzuleiten, dass die Eignung als Wohnbauland in vielerlei Hinsicht als „geeignet“ bewertet wurde.

□ Norden, Ortsteil		Wohnen
Fläche: Größe:	Nr. 2 ~8,4 ha	<i>Lage:</i> Im nördlichen Bereich der Stadt Norden. Nördlich begrenzt durch die Zubringer von der Ostermarscher Straße und dem Flökershauser Weg zur neuen Umgehungsstraße (B72). Im Westen durch die Ostermarscher Straße (L5), bzw. den Korndeichsweg, im Süden durch die Bahnlinie (Norden-Norddeich) und im Osten durch die Straßen Roggenweg bis Rapsweg eingegrenzt.
Planungsrechtliche Situation	FNP: Keine Darstellung	
Aussagen der Raumordnung	<i>RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich</i>	

Flächenbewertung:

Kriterium	Kommentar	Wertung
Erschließungssituation	a) Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung Direkte Anbindung an und Erschließung über den Zubringer zur neuen Umgehungsstraße (B72).	++
	b) Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen Streckenführung verläuft durch das entstehende Gebiet, daher keine Belastung empfindlicher Nutzungen.	++
Immissionslage	a) Gewerbe Keine Immissionen durch Gewerbe.	++
	b) Verkehr Immissionen durch klassifizierte Straßen - Umgehungsstraße/ B72 im Nordosten - Ostermarscher Straße / L5 im Nordwesten - Bahnlinie Norden Norddeich im Südwesten (2 Personenzüge je Stunde..)	0
	c) Landwirtschaft Keine erheblichen Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.	+
	d) andere Immissionsquellen Nicht durch Immissionen belastet.	++
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:		
Kindergarten	Wirde Landen (< 1 km)	++
Grundschule	Linteler Straße (> 1 km)	+
tägliche Versorgung	Entfernung < 1 km (~750 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße)	+

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Innenstadt / Zentrum	Zentrum in 10 min per Rad erreichbar (~2 km)	+
Fuß- und Radwege	Radweg an der Ostermarscher Straße, kein Radweg am Flökershauser Weg, umliegende Wohngebiete = Spielstraße/ Tempo30 - Zone	+
ÖPNV-Anschluss	Korndeichsweg, Ostermarscher Straße / Flökershauser Weg (Landhaus Möss), Flökershauser Weg / Hirseweg (mehr als zwei Verbindungen pro Tag)	++
Freie Landschaft	Im Norden und Westen angrenzend	++
Deich/ Küste	Deich / Küste in 10 min per Rad erreichbar (~ 2km)	+
Naturhaushalt/ Biotoptypen	- vorwiegend Intensivgrünland und Ruderalstandorte, Süderschloot WF 1 und 2	++-+
Landschaftsbild*	eingeschränkte Eigenart in den Landwirtschaftsflächen und zunehmende Beeinträchtigungen durch neue Einzelhausbebauung ohne besonderen Regionsbezug.	++
Weitere Planungshinweise:	Hier liegt ein Handlungsschwerpunkt des Freiraumkonzepts der Stadt Norden zur Entwicklung von Freiraumbeziehungen (hier im Zusammenhang mit dem Süderschloot vom Bahndamm in Richtung Ostermarscher Straße ¹).	
Anmerkung:		

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen wird eine Prüfung zur Eignung des Wohnbaulandes erforderlich.

Die als „bedingt geeignet“ dargestellte Entfernung zu den Nahversorgern bzw. die Entfernung zu den Haltestellen des ÖPNV sind relativ zu betrachten. Das Netz des ÖPNV ist in der Stadt Norden – im Gegensatz zu größeren Städten – nicht flächendeckend ausgebildet. Es ist von kaum einem Stadtteil jenseits der mittleren Achse aus möglich, per Bus ins Zentrum zu gelangen. Dies ist auch nicht nötig, da eine Entfernung von 1 – 1,5 km fußläufig in 15 Min. und per Rad in max. 5 Min zu bewältigen ist. Selbst der in einer Entfernung von 3 km gelegene Bahnhof ist gut erreichbar. Gleiches gilt für die Bewertung hinsichtlich der Erreichbarkeit der Nahversorger.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ortsteil Ostlintel ist ein überwiegend von Einfamilienhäusern geprägter Stadtteil.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten und um der Funktion des Ortsteiles als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Stadtgebietes begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung.

Im WA sind ,wie zeichnerisch festgesetzt, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird einerseits auf Grund der Ortsrandlage getroffen, um einerseits durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen und andererseits, um der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung zu entsprechen.

Die hier gewählten Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste teilweise aufgelockerte und teilweise verdichtete Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind in abweichender Bauweise zu errichten. Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise zu verstehen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m für Einzel- und max. 20 m für Doppelhäuser. Die Gebäude dürfen mit einer Firsthöhenbeschränkung von max. 9,0 m und einer max. Traufhöhe von 3,80 m bezogen auf den gekennzeichneten Festpunkt errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, sowie an den Vorgaben des Baulandmanagements der Stadt Norden.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt, werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Die gewählten Maße orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung (s.a. Textliche Festsetzungen in Kap. 7).

3.3 Straßenverkehrsflächen

Es ist eine Mischnutzung des öffentlichen Straßenraumes für motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer als sog. Wohnstraße (Tempo 30) vorgesehen. Eine detaillierte Ausbauplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt.

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr:

Die HAUPTerschließung des Plangebiets erfolgt über den Kornweg im Süden des Geltungsbereiches, an den die Planstraße anbindet und im weiteren Verlauf auf den Flökershauser Weg mündet.

Bis das Gesamtbaugelände ausgebaut ist, soll zum Schutz des bestehenden Wohngebietes die Durchfahrt zum Kornweg für den KFZ- Verkehr gesperrt werden. Die Erschließung des Baugebietes Korndeichsland soll in dieser Übergangszeit ausschließlich über den Flökershauser Weg erfolgen. Diese Maßnahme wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Aufmündungsbereich auf den Flökershauser Weg ist so erfolgt, dass eine Anfahrtsicht mit einem entsprechenden Sichtfeld eingehalten wird. Die Autofahrer sollen vorm Abbiegen auf den Flökershauser Weg anhalten.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei von der Planstraße abzweigende Wohnstraßen, die jeweils in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 Metern münden. Diese können von Müllfahrzeugen durchfahren werden ohne dass ein Wenden und Zurücksetzen notwendig wird. An der westlich gelegenen Planstraße wird ein Müllabstellplatz festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden (Tempo 30- Zone). Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt 8,00 m in der HAUPTerschließung und 7,00 m in den abzweigenden Planstraßen. Die Fahrbahnen sind in der HAUPTerschließung mit einer Breite von 4,75 m geplant. Dort wo Parkplätze festgesetzt sind, verringert sich die Durchgangsbreite auf 3,50 m. Um unnötige Behinderungen bei Grundstückszufahrten in dieser Zone zu vermeiden, wird auf der dem Parkplatz gegenüberliegenden Seite ein Zu- und Abfahrtsverbot in einer Länge von 5 Meter festgesetzt.

Es sind beidseitig Grünstreifen zur Aufnahme der Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Straßenraum werden beidseits Bäume gepflanzt werden. Um Problemen vorzubeugen, sollen die Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenkörpers verlegt werden. Es erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind rechtwinklige Kurven und kurze Straßenabschnittslängen. Um dem Begegnungsverkehr PKW/PKW, LKW/PKW und auch LKW/LKW Rechnung zu tragen, sind im Straßenraum Aufweitungen mit ausreichenden Fahrbahnbreiten vorgesehen.

3.3.2 Fuß- und Radwege:

Über eine Fuß- und Radwegeverbindung wird die Vernetzung des Plangebietes mit der zukünftig möglichen Wohnbauflächenerweiterung westlich dieses Plangebietes hergestellt. Der Fußweg ist in einer Breite von 3,00 m geplant.

3.3.3 Ruhender Verkehr:

Jeder Grundstückseigentümer ist gem. § 47 NBauO zur Schaffung von genügend privaten Einstellplätzen auf den eigenen Grundstücken verpflichtet.

Zusätzlich werden an geeigneten Stellen durch Aufweitungen im Straßenraum 7 öffentliche Parkplatzflächen geschaffen. Diese sind entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

3.4 Freiflächenkonzept

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche werden unter anderem auch Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die im Westen, Süden und Osten vorhandenen, randlichen Grabenstrukturen, die teilweise mit Gehölzen bestanden sind, werden erhalten. Durch den geplanten Fuß- und Radweg wird die Vernetzung der Wohnsiedlung mit einer möglichen Erweiterung der Baufläche nach Westen vorbereitet.

Entlang der Straßen und Wege sind Baumanpflanzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen.

3.5 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung.

Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes (s. a. Örtliche Bauvorschriften Kap. 7).

Die Festsetzungen gehen auf das Norder Baulandmanagement zurück.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte lediglich eine Anpassung an die Niedersächsische Bauordnung vom 3.April 2012.

4 Immissionsschutz

4.1 Schall

Das Plangebiet liegt unter Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Ostermarscher Landstraße (L 5) sowie der Ortsumgehung der Stadt Norden (B 72 Neu).

Ein Sachverständigen- Büro für Schallschutz, das Ingenieurbüro IEL GmbH, Aurich wurde beauftragt, eine schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten. Für die Beurteilung wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ mit ihren schalltechnischen Orientierungswerten zugrunde gelegt. In einem allgemeinen Wohngebiet ist dies für die Tag- Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr ein Wert von 55 dB(A) und für die Nacht- Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ein Wert von 45 dB(A).

Es wurde auf der Grundlage von schalltechnischen Ausgangsdaten wie Verkehrszählungsergebnissen der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und danach Lärmpegelbereiche für die Wohnbauflächen festgelegt. Der Gutachter kommt bei Annahme einer 3,00 Meter hohen Lärmabschirmung in Form eines Walles, einer Wand oder einer Kombination (aktiver Schallschutz) auf der westlichen Teilfläche zu dem Ergebnis, dass es auf der nördlichen, der Straße zugewandten Teilfläche während der Tagzeit zu Überschreitungen vornehmlich im Obergeschoss kommt (Lärmpegelbereich IIa). In dem nordwestlichsten Teil der Lärmpegel II- Zone gilt dies auch für die Erdgeschossbereiche (Lärmpegelbereiche IIb).

Im östlichen Teilbereich des Baugebietes wird auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Hier kommt es zu Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel in Teilbereichen für das Erd- und Obergeschoss (Lärmpegelbereiche II b). Dem kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern entgegengewirkt werden.

Die sich hieraus ableitenden baulichen Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan eingestellt:

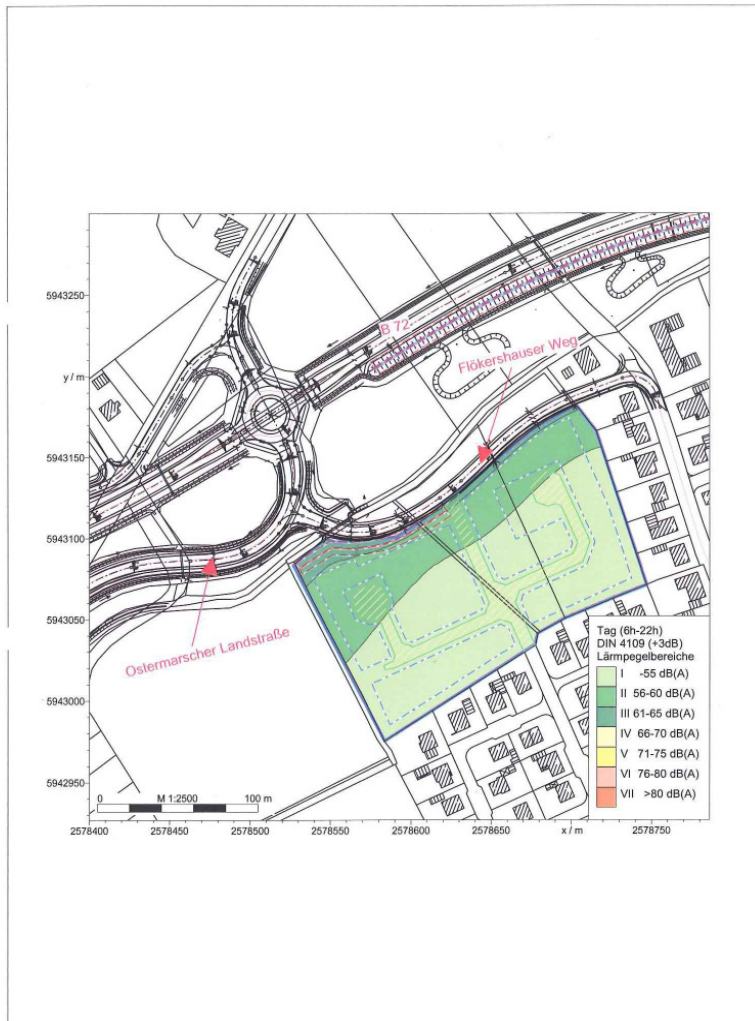
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LPB II)

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit den Bezeichnungen 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 Flächen der Lärmpegelbereiche IIb sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten.

Stadt Norden, B-Plan Nr. 120 "Korndeichsland"
Verkehrslärm
Lärmpegelbereiche



IMMI 2012-2 12/2012

U:\AUFTRÄGE\2945 B-Plan Korndeichsland Norden\2945-12-L2\2945-13-L2_1.IPR

IEL: Darstellung der Lärmpegelbereiche I bis III für das Obergeschoss bzw. östlich Erd- und Obergeschoss

Eine Bebauung ist innerhalb der Lärmpegelbereiche III ausgeschlossen, da diese Bereiche außerhalb der Baugrenzen liegen. Im Lärmpegelbereich I werden die schalltechnischen Vorgaben eingehalten.

Das schalltechnische Fachgutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

4.2 Geruch

Da sich im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden, waren hierzu keine weiteren Untersuchungen anzustellen.

5 Umweltbericht / Boden

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und

Niedersächsische Landgesellschaft mbH – Geschäftsstelle Aurich

Am Pferdemarkt 1 – 26603 Aurich – Fon 04941-1705-0 – Fax 04941-1705-22 - info-aurich@nlg.de – www.nlg.de

schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Darüber hinaus sind die Funktionen des Bodens gem. § 1 BBodSchG zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage in der Stadt Norden gerecht zu werden. Die Potentialflächenprüfung hat dieses Plangebiet für die Entwicklung als Wohnbauland qualifiziert. Durch geringen Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen, die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur maßvollen Versiegelung sowie der Begrenzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung wird dem vorsorglichen Bodenschutz Rechnung getragen.

5.1 Umweltbericht

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, welche vom Büro „Galaplan Groothusen“ durchgeführt wurde.

„Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild),
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Umweltbericht trifft daher auch Aussagen zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie zu deren Vermeidung und Ausgleich.“ (aus: Umweltbericht, Büro Galaplan)

Die Vermeidbarkeit des Eingriffsvorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Im Umweltbericht wurde daher die Schwere des Eingriffs ermittelt und daraus folgend die Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Diese wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet und in Form von Textlichen Festsetzungen verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,20 ha (21.960 m²).

Davon entfallen auf (alle Angaben cirka-Werte da zeichnerisch ermittelt):

Wohngebiet (WA)	16.661m²
Straßenverkehrsfläche	3.035 m²
Wasserflächen	1.136 m²
Fuß- und Radweg	63 m²
Private Grünfläche	570 m²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	495 m²

Kosten

Der Stadt Norden entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließung erfolgt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich.

Zur Sicherung der städtischen Planungsabsichten wird mit dem Erschließungsträger ein Erschließungs- und Städtebaulicher Maßnahmenvertrag geschlossen.

7 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.120 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird ein:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkung der Grund- und Geschossflächenzahl, gleichzeitiger Trauf- und Firsthöhenbeschränkung, abweichender Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung.

7.1 Textliche Festsetzungen

7.1.1. 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.

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 Wohngebietes stören.

Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im WA-Gebiet erreicht werden. Bekannterweise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher.

7.1.2. 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.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

7.1.3. 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.

Begründung:

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen in einem Bereich der unter Schalleinwirkungen aus Verkehrslärm liegt, werden Festsetzungen für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Diese sollen dazu beitragen die Immissionen zu begrenzen. Die passiven Maßnahmen beziehen sich auf die Fensterausbildung, den Einbau von Lüftungsanlagen sowie die Anordnung von Außenwohnbereichen für Teilflächen des Baugebietes.

Es wird auf das Kapitel 4 dieser Begründung verwiesen.

7.1.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie im Bereich zwischen der Baugrenze und dem Lärmschutzwall sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 – 1.8, unzulässig. (Einfriedungen s. Pkt. 7 der Gestalterischen Festsetzungen).

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten. Die private Grünfläche zur Errichtung des Lärmschutzwalles soll ebenso von jeglicher Bebauung freigehalten werden und als gestaltete Wallanlage ausgebildet werden, ohne dass bauliche Anlagen in den Wall eingefügt werden.

7.1.5. Bauweise

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

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist. Die gewählte Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform (nicht nur in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sondern auch in Bezug auf die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen). Es werden die Festlegungen des Norder Baulandmanagements zu Grunde gelegt.

7.1.6. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (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 um die bauliche Nutzung der Grundstücke dem Standort nach in die umliegende Bebauung einzufügen.

7.1.7. 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- bzw. 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 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

7.1.8. Überschreitung der Grundfläche

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

Begründung:

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

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

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen.

7.1.9. Gebäudehöhe

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

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Traufhöhe zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

Es wird im Plangebiet an der ausgewiesenen Stelle ein Höhenpunkt mit 1,50 m NN-Höhenbezug als eindeutige Bezugshöhe für die Bauherren festgelegt.

7.1.10. Öffentliche Verkehrsfläche

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

Begründung:

Der Straßenraum im Plangebiet soll durch begleitende Grünflächen gestaltet werden. Um in den Grünstreifen ungehindert Baumanpflanzungen vornehmen zu können, wird hier die Unterbringung von jeglichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeschlossen. Diese sind ausschließlich im Straßenraum zu verlegen.

7.1.11. Maßnahmen für den Naturschutz

Die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsflächen werden 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.

Begründung:

Berichte aus der Praxis, aber auch die neuere Rechtsprechung zeigen, dass die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, die durch das BauGB 1998 neu geregelt wurde, weiterhin erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

Aufgrund dieser Tatsache wird empfohlen, die Durchführung und den Ort der Ausgleichsmaßnahmen durch eine entsprechende Festsetzung im Bauleitplan zu sichern. Im Übrigen kann die Festsetzung im Wege der bauaufsichtlichen Verfügung auf diese Weise durchgesetzt werden.

7.1.12. Baumanpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft, der Förderung der ortstypischen Landschaftsmerkmale sowie der Gestaltung des Überganges zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft.

Die Festsetzung der Einzelbaumanpflanzungen seitlich des Straßenraumes dient der Durchgrünung des Siedlungsbereiches zur Erhöhung der Wohnqualität. Da die endgültige Aufteilung / Vermessung der Grundstücke mit ihren Zufahrten gegenwärtig noch nicht feststeht, wird die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze festgesetzt, nicht aber der genaue Standort. Dadurch soll sichergestellt werden, dass beispielsweise Grundstückszufahrten, Parkflächen im Straßenraum oder Müllabstellflächen nicht durch starr festgelegte Baumpflanzungen verstellt werden. Durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten in Teilbereichen der Grundstücksflächen wird verhindert, dass dort Grundstückszufahrten angelegt werden. Gleichzeitig erhält man Möglichkeiten zur Unterbringung der Bäume.

7.1.13. 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Schaffung eines Lärmschutzwalles in Kombination mit einer Lärmschutzwand. Die private Grünfläche trägt zur Schaffung einer neuen, linearen Grünstruktur bei, die gleichzeitig zur Abschirmung der Wohnbaufläche dient. Um eine einheitliche und landschaftsgerechte Gestaltung zu erzielen, wird eine Pflanzliste als Grundlage für die Bauherren festgeschrieben.

7.1.14. 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Freihaltung eines 6 Meter breiten Räumstreifens am Süderschloot zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zwischen Grabenoberkante und der möglichen Bebauung der Grundstücke, die durch Baugrenzen festgelegt ist, eine Fläche mit Geh- Und Fahrrecht festgesetzt. Die Stadt Norden soll die Möglichkeit erhalten, mit geeigneten Werkzeugen und Fahrzeugen eine Grabenreinigung vorzunehmen. Dieses Recht wird von den Käufern über eine dingliche Absicherung in den Grundbüchern eingeräumt.

7.2. Örtliche Bauvorschriften

7.2.1. 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.

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.

Es wird im Plangebiet an der ausgewiesenen Stelle ein Höhenpunkt mit 1,50 m NN-Höhenbezug als eindeutige Bezugshöhe für die Bauherren festgelegt.

7.2.2. 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.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Krüppeldach 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 verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt.

Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Die Festlegung der Gradzahlen legt 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 die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie

Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

7.2.3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ 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 Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

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

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

7.2.4. 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 Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007, als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012,

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

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

als grau gelten die Farben entsprechend dem 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.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben.

Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon aus der Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel-S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für die bezeichneten, untergeordneten Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Ein- bzw. Aufbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen und Nebenanlagen unter 30 qm Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

7.2.5. 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 Außenwandflächen 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 Gebäudes 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.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1.) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do-it-yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

7.2.6. 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 ¼ 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.

Begründung:

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, das die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterordnet.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzungen 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 Einschränkungen vorgesehen.

7.2.7. 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.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zu einem Ausgleich der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen beitragen.

7.2.8. 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.

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 §62 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.

7.3 Hinweise

7.3.1. Begrünung von Hauswänden

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

7.3.2. 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.

7.3.3. 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.

7.3.4. Sichtfelder

Gemäß § 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.

7.3.5. Bodenuntersuchung / Baugrund

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

7.3.6. 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. Zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger NLG wird ein „Erschließungs- und städtebaulicher Maßnahmenvertrag“ geschlossen.

7.3.7. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird durch die Norder Stadtwerke sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

8.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

8.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung in der Anlage beigelegt.

8.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Gemäß § 24 BauGB macht die Stadt Norden von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrs- oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch. Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anzuwenden, wenn ein entsprechender Bedarf besteht.

Für die Flächen, die im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH befindlich sind, wird eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt. Die Modalitäten zur Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Norden werden im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.2 Alsbaldige Maßnahmen

Der Ausbau der Erschließungsanlagen und die Bepflanzung soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

10 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

10.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

10.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch Mitteilung in der Zeitung sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.01.2013 über das Planungsvorhaben informiert und hatte Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme im Bauamt der Stadt Norden.

10.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 07.01.2013 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen vom 07.01.2013 bis zum 01.02.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

10.4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2013 ortsüblich durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.03.2013 bis zum 26.04.2013 öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegt.

10.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2013 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 26.04.2013 ihre Stellungnahme abzugeben.

10.6. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und §4(1) BauGB wurden

- vom Landkreis Aurich zum Fehlen des Umweltberichtes, zur Festlegung eines Räumstreifens und zur notwendigen Versorgung mit Löschwasser,
- von der Ostfriesischen Landschaft zum möglichen Vorkommen von Bodenfunden
- vom Entwässerungsverband Norden zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des Süderschlootes sowie
- von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den geplanten Schallschutzmaßnahmen
- vom NLWKN zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur Kapazität der Kläranlage und zur notwendigen Löschwasserversorgung
- vom LGLN, Amt für Landentwicklung, zur Lage des Plangebietes innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Norden- Ost

Stellungnahmen vorgetragen.

Derzeitiger Stand:

Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in die Entwurfs- Planung eingearbeitet. Die Umweltbelange sind bei dieser Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und wird zur Begründung genommen. Das schalltechnische Gutachten ist ebenfalls beigelegt.

In der Zeit der Öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und §4(2) BauGB wurden

- vom Landkreis Aurich zur Eintragung der Kompensationsfläche ins Kompensationskataster, zur Ausbildung des Lärmschutzwalles und zum Gewässerräumstreifen
- von der Ostfriesischen Landschaft zum möglichen Vorkommen von Bodenfunden vorgetragen
- vom NLWKN zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur Kapazität der Kläranlage und zur notwendigen Löschwasserversorgung
- vom LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die keinerlei Hinweis auf einen Kampfmittelverdacht ausspricht.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10.7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

10.8. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den

.....
Bürgermeisterin

Anlagen:

Umweltbericht, *Galaplan Groothusen*

Schalltechnisches Gutachten, *IEL Aurich*

Oberflächenentwässerungskonzept