## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
**Maßstab: 1: 500**
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Datum: 21.01.2013"
**Gemarkung: Süderneuland 2**
Flur: 001
Flurstücke: 2/28, 307/2, 308/35, 2/12

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich

**Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.**
Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen **Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf**

1. **die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,**
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentionen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... ( Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

**LGLN RD Aurich** **Aurich, den ..........................................**

**Unterschrift**

## Planverfasser

**Bearbeitet durch:**

nagel consulting GmbH
Beratende • Architekten • und • Ingenieure
Lilienweg 30 26409 Wittmund / Ardorf Tel.: 04466 / 94080-0

26409 Wittmund, den 24.01.2013

Siegel

Planverfasser

## Aufstellungsbeschluss / Inkrafttreten

**Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am : 26.04.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V "Heerstraße 4-6 Erweiterung" beschlossen.**
**Der Rat der Stadt Norden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 V "Heerstraße 4-6 Erweiterung" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am: __________ als Satzung (§10 BauGB) und die Begründung beschlossen.**

Siegel

Norden, den __________

**Bürgermeister / in**

## Beschluss des Planungsverfahrens

**Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am: 26.04.2012 beschlossen, dass das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll.**
**Den Beteiligten im Sinne von § 13a BauGB wurde mit Schreiben vom : __________**
**Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum: __________ gegeben.**

Siegel

Norden, den __________

**Bürgermeister / in**

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 168 V **" Heerstraße 4-6 Erweiterung " der Stadt Norden nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.** 2 Bau GB in seiner Sitzung am: __________ als Satzung (§10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Siegel

Norden, den __________

**Bürgermeister / in**

## Inkrafttreten

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.: 168 V " Heerstraße 4-6 Erweiterung " der Stadt Norden ist am: __________ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden** bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.: 168 V " Heerstraße 4-6 Erweiterung " der Stadt Norden ist damit am: __________ rechtsverbindlich geworden.

Siegel

Norden, den __________

**Unterschrift**

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

**Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 168 V " Heerstraße 4-6 Erweiterung " ist keine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 168 V der Stadt Norden geltend gemacht worden.**

Siegel

Norden, den __________

**Unterschrift**

## Mängel des Abwegungsvorganges

**Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 168 V** " Heerstraße 4-6 Erweiterung " sind Mängel der Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Siegel

Norden, den __________

**Unterschrift**

## Beglaubigungsvermerk

( nur für Zweitausfertigungen)

**Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt.**
Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Siegel

Norden, den __________

**Unterschrift**

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 168 V " Heerstraße 4-6 Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Siegel

Norden, den __________

Bürgermeister / in

## Art der baulichen Nutzung

MI **Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 168 " Heerstraße 4-6 Erweiterung"

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungstätten

## Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

| | | |
|---|---|---|
| II | | Zahl der Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschoss) |
| 0,6 | | Grundflächenzahl **( Die privaten Grünflächen, die private Erschließungsstraße, die privaten Parkflächen sind auf die GRZ anrechenbar.)** |
| 1,2 | | Geschossflächenzahl **( Die privaten Grünflächen, die private Erschließungsstraße, die privaten Parkflächen sind auf die GFZ anrechenbar.)** |
| **o** | | **offene Bauweise** |
| FH: | 9,50 m | maximal zulässige Firsthöhe |
| TH: | 7,00 m | maximal zulässige Traufhöhe |

## Textliche Festsetzungen

**Nach §6 Bau NVO sind in Mischgebieten zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
**Ausgeschlossen werden: 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten.**

**Nach § 17 BauNVO ist das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung in Mischgebieten wie folgt festgelegt. Mischgebiet (MI), GRZ: 0,6, GFZ: 1,2. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 168 " Heerstraße 4-6-Erweiterung" wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt auf GRZ: 0,6 und GFZ: 1,2 festgelegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% überschritten werden.**

**In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.**

**Im Bereich der eingetragenen privaten Grünfläche (P) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche (P) ist als Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bereich des eingetragenen Pflanzstreifens sind 34 Laubbäume als Hochstamm, 4 mal verpflanzt 18 / 20 StU, mit Ballen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

**Die Trauwandhöhe der zweigeschossigen Gebäude auf dem Bauteppich im Mischgebiet darf nicht mehr als 7,00 m betragen. Die Firsthöhe im Mischgebiet darf nicht mehr als 9,50 m betragen.**

**Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Heerstraße ( Mitte) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.**

**Dachbauten, mit Ausnahme der Dachaufbauten ( Dachgauben) müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Alternativ sind Flachdächer auf Nebengebäuden zulässig.**

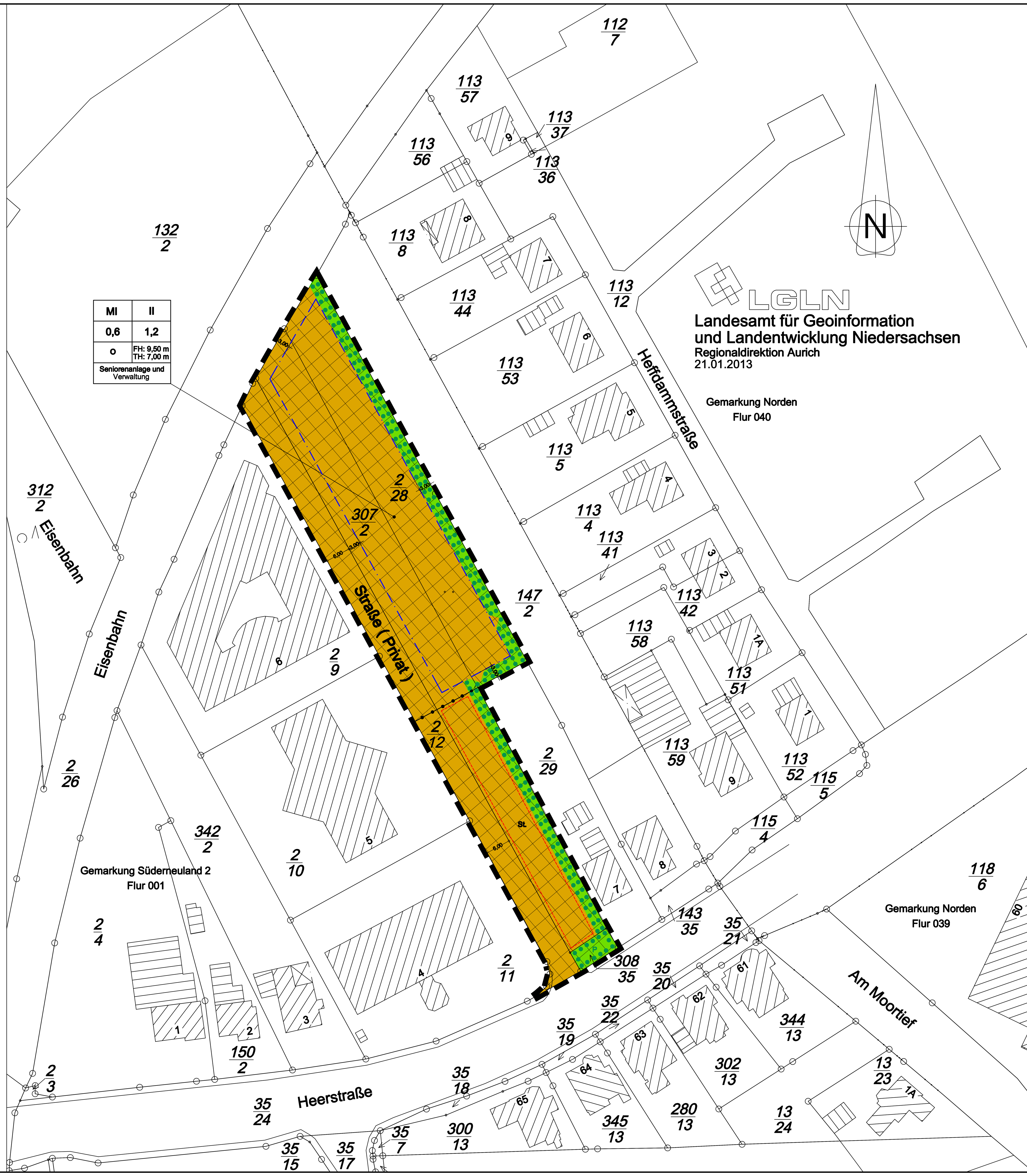
**Die Dacheindeckung der Dächer ist in ziegelrot oder braun in Anlehnung an RAL-Farben (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3009,** 3011, 8002, 8003, 8004) **oder bei den Flachdächern in anthrazit (RAL 7033, 7047, 8019, 9004, 9011) auszuführen.**

**Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel in den Farben rot, rotbraun und rotblau in Anlehnung an die RAL- Farben ( RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016)** verwendet werden.

**Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der Erschließung der Gebäude dienende Verkehrsfläche liegen.**

## Hinweise

**Wenn, während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.**
Eventuelle Altlastenfunde/Kampfmittel sind von Fachunternehmern zu beseitigen und ordnungsgemäß mit Nachweis zu entsorgen.




## 5. Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| **0,6** | | **Grundflächenzahl** |
| 1,2 | | Geschossflächenzahl |
| II | | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| **FH:** | **9,50 m** | **maximal zulässige Firsthöhe** |
| **TH:** | **7,00 m** | **maximal zulässige Traufhöhe** |

**3. Bauweise Baugrenzen**

- **o** — **offene Bauweise**
- **Baugrenzen**
- **Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen ausserhalb der Baugrenzen**

4. Stellplatzflächen

- St. — **private Stellplätze**

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( P = Privatesgrün nur Rasenfläche )**
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6. Sonstige Planzeichen

- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

## 6. Geltungsbereiche

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Beauungsplan Nr.: 168 V " Heerstraße 4-6 Erweiterung "**

# Entwurf

Übersicht M 1: 5000

Räumlicher Geltungsbereich

| Plan - Nr.: | W 1 0 0 1 - 0 3 | Geä.: | 27.02.2013 / 21.08.2013 | 17.04.2013 | 06.05.2013 | 10.08.2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|

# Stadt Norden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr.: 168 V "Heerstraße 4-6 Erweiterung"

Erweiterung: Seniorenwohnpark
Nordlicht Immobilien GmbH

M 1: 500

Ort / Datum:
26409 Wittmund, den 24.01.2013