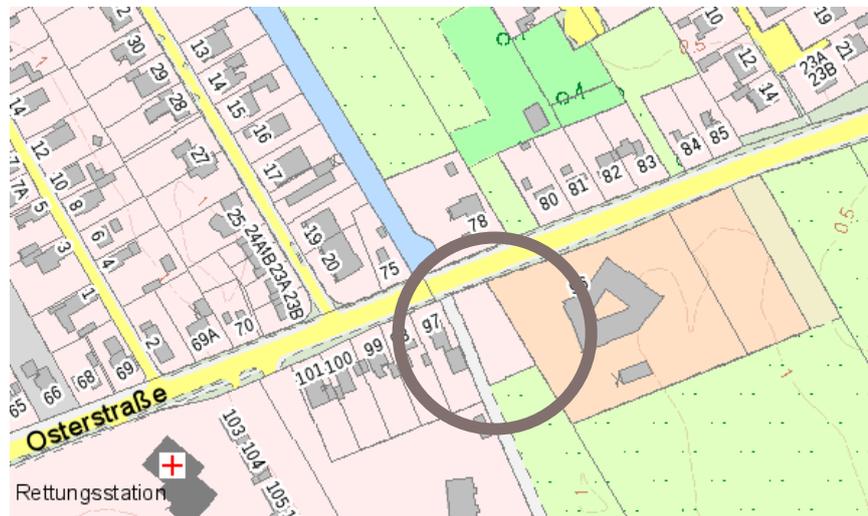


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 183 V „OSTERSTRASSE 96 a“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Niedersachsen Navigator LGLN

Stand 10.09.2013

stadtplanung & architektur

Nordseestraße 28
26506 Norden

fon 04931 - 95 94 96
fax 04931 - 93 47 93 0

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Bestand.....	5
1.2.1	Nähere Umgebung	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	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3	Städtebauliches Konzept.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
3.3	Gestaltung	7
4	Immissionsschutz	8
4.1	Schall.....	8
5	Belange des Umweltschutzes	8
5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9
5.2	Auswirkungen der Planung.....	9
5.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	10
6	Städtebauliche Daten.....	10
7	Festsetzungen	10
	Nutzungsart / Bauweise.....	11
7.1	Textliche Festsetzungen	11
7.1.1.	Nutzungsart.....	11
7.1.2.	Überschreitung der Grundfläche	11
7.1.3.	Gebäudehöhe	12
7.2.	Gestalterische Festsetzungen.....	12
7.2.1.	Dachform	12
7.2.2.	Dacheindeckung	12
7.2.3.	Außenwände.....	13
7.2.4.	Ordnungswidrigkeiten.....	13

7.3	Hinweise	14
7.3.1.	Bodenfunde.....	14
7.3.2.	Altablagerungen	14
7.3.3.	Erkundigungspflicht	14
8	Ver- und Entsorgung.....	14
8.1	Wasserversorgung.....	14
8.2	Abwasserbeseitigung.....	15
8.3	Gas- und Elt- Versorgung	15
8.4	Abfallbeseitigung	15
8.5	Oberflächenentwässerung	15
8.6	Telekommunikation.....	15
9	Durchführungsvertrag.....	15
10	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004	15
10.1.	<i>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)</i>	16
10.2.	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i>	16
10.3.	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i>	16
10.4.	<i>In Kraft treten</i>	16

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Fachbetrieb für Elektrotechnik Eilts und Ehmén möchte seinen Firmensitz verlagern. Der Betrieb befindet sich derzeit am Looger Weg innerhalb eines Wohngebietes in einem Privathaus. Über die Jahre ist dieser Betrieb stetig gewachsen, so dass die Kapazitäten nunmehr vollkommen ausgelastet sind. Im Zuge eines in den nächsten Jahren geplanten Generationenwechsels soll nun die Verlagerung des Firmensitzes vollzogen werden. Als Standort des neuen Firmengebäudes wurde auf eine innerörtliche, bislang als Mähwiese genutzte Fläche zwischen dem Ende der südseitigen Bebauung (Bereich Johann-Christian-Reil-Haus) und dem Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank an der Osterstraße 96 a zurückgegriffen, die entwickelt werden kann. Das neue Betriebsgebäude soll neben kleineren Wohneinheiten im Obergeschoss und einem Garagenbau für Firmenfahrzeuge auf dem rückwärtigen Grundstück mehrere Büroräume, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Sozial- und Besprechungsräume beinhalten.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Firmenverlagerung umgesetzt. Ebenso wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB entsprochen.

Gleichermaßen wird auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf Flächen sparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei, entsprochen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung („Lückenschluss“) von innerörtlichen Flächen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 183 V „Osterstraße 96 a“ in der Stadt Norden aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB kann „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ... im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (...).“

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist am 14.03.2013 vom Rat der Stadt Norden beschlossen worden.

1.2 Lage und Bestand

Das geplante Betriebsgebäude soll an der Osterstraße 96 a errichtet werden. Das Grundstück befindet sich östlich der Ubbo-Emmius-Klinik zwischen der letzten Wohnbebauung an der östlichen Osterstraße (Haus Nr. 97) sowie dem Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank (Haus Nr. 96).

Das Grundstück befand sich bislang im Eigentum der Raiffeisen-Volksbank und wurde wie ein Teil der gärtnerischen Anlage als Mähwiese mitbewirtschaftet. Auf dem Grundstück sind keine Gebäude vorhanden. Entlang der Osterstraße ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

1.2.1 Nähere Umgebung

Wie bereits beschrieben grenzt das Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank östlich an das Plangebiet an. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wanderweg Derk-de-Haan-Padd. Im Anschluss daran befinden sich Wohnhäuser entlang der Osterstraße sowie im rückwärtigen Bereich das Johann-Christian-Reil-Haus und das Gelände der Ubbo-Emmius-Klinik. Nördlich angrenzend an die Osterstraße befindet sich weitere Wohnbebauung.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 58/4 der Flur 9 Gemarkung Norden mit einer Gesamtgröße von ca. 1.000 m², d.h. etwa 0,1 ha.

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

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

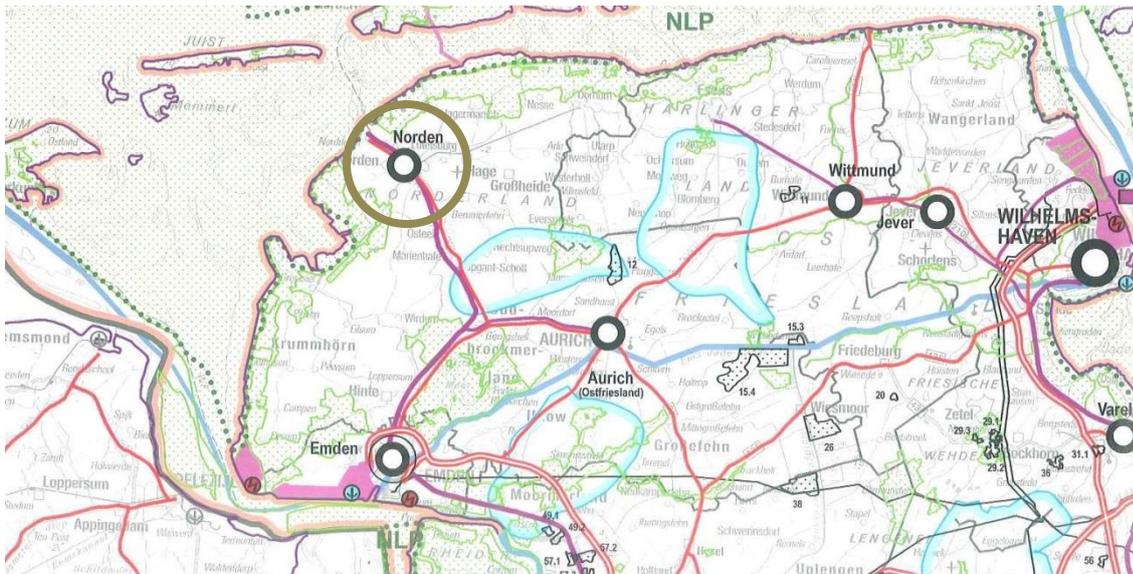
Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Osterstraße im östlichen Bereich der Stadt Norden. Es wird über die Osterstraße direkt erschlossen. Im westlichen Verlauf der Osterstraße wird nach etwa 600 m die Stadtmitte der Stadt Norden mit allen Einrichtungen der Nahversorgung erreicht. Im östlichen Verlauf der Osterstraße gelangt man an die Anschlussstelle „Zentrum“ der B 72, Ortsumgehung Norden. Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen 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.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

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.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Mischgebiet (MI) stehen den Aussagen des LROP nicht entgegen.

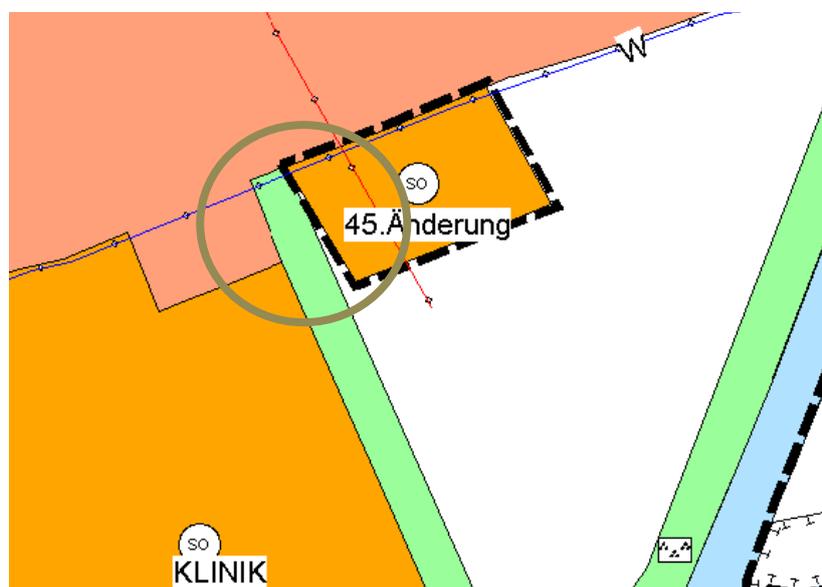
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Das betroffene Grundstück grenzt unmittelbar an die Osterstraße und wurde im Gegensatz zu weiteren Flächen, die im wirksamen FNP ebenfalls als Parkanlage dargestellt sind, nicht Bestandteil von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Bauleitplanverfahren.



Ausschnitt FNP

Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine Restfläche, die im Zuge der Darstellung für die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Berücksichtigung des Umfeldes mit überplant wurde. Typologisch ist die Fläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzuordnen.

Im Sinne der Darstellungen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 183 V wird der Flächennutzungsplan der Stadt Norden daher im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als gemischte Baufläche (M) angepasst.



2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen für das Plangebiet keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Bereich der Osterstraße ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Siedlungsbereichen und Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO).

Für das Plangebiet werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Übergang der gemischten Nutzung zu den angrenzenden Wohnbereichen herzustellen. Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste Bauungsstruktur.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Gebäude sind in zweigeschossiger Bauweise (II), jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 7,80 m (GH max. 7,8m) in offener Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der östlich und südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude.

3.3 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die

Gebäudehöhe sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenen Bebauung.

Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung und vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes (s. a. Gestalterische Festsetzungen Kap. 7.2).

4 Immissionsschutz

4.1 Schall

Das Plangebiet steht unter Vorbelastung aus Verkehrslärm resultierend aus den Verkehrsbewegungen entlang der Osterstraße. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h und der Nutzung der Osterstraße als normale Stadtstraße werden keine die Gesundheit schädigenden Einflüsse erwartet.

5 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Es ist aufgrund der Errichtung des Firmengebäudes und der erforderlichen Zufahrten eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück zu erwarten. Die Bebaubarkeit soll ermöglicht werden, der Grad der Versiegelung jedoch durch eine GRZ begrenzt werden. Freiflächenbereiche sollen erhalten und einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden. Die Entwicklung zum Mischgebiet wird geringe Lärmemissionen (von dem Betrieb erzeugter Verkehrslärm, anthropogene Geräusche auf dem Gelände) verursachen, die sich jedoch im Rahmen der üblichen Nutzung bewegen werden. Das Plangebiet fügt sich in bereits bebaute Bereiche ein.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Angrenzend an das Plangebiet sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den umliegenden Siedlungs- und Mischgebieten vorhanden. Da entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen, können die Anlagen für Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikation an die Bedürfnisse der neuen Nutzung angepasst werden.

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird in die Regenkanalisation abgeführt. Das Grundstück kann an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Osterstraße angeschlossen werden.

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin Teil der gärtnerischen Anlage des Kompetenzzentrums als Mähwiese verbleiben. Die Entwicklung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche ist ebenso wie die Aufwertung zu einer Biotopfläche nicht im Sinne des derzeitigen Eigentümers. Der Gewerbebetrieb Eilts und Ehmen könnte seinen Betriebssitz nicht an diesen Standort verlagern und würde u.U. bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes auf Außenbereichsflächen zurückgreifen, wodurch evtl. für den Naturhaushalt wertvollere Bereiche beeinträchtigt würden.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die Standortverlagerung des ortsansässigen Elektrobetriebes erfolgen und der Betrieb wettbewerbsfähig präsentiert werden. Weiterhin wird die Errichtung von Dienstwohnungen und damit die Möglichkeit zur Anwerbung von qualifizierten Arbeitskräften sowie die langfristige Bindung der Arbeitskräfte ermöglicht.

Das geplante Bauvorhaben ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt ist. Die Versiegelung von Grund und Boden wird damit eingeschränkt und somit auch die Errichtung von Nebenanlagen. Eine sukzessive Erweiterung der baulichen Anlagen wird unterbunden und eine Bebauung sichergestellt, die der Lage und dem ortstypischen Charakter entspricht.

5.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche u.U. erhebliche Beeinträchtigungen, da diese Fläche den Arten und Lebensgemeinschaften der Nutzung entzogen wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Tatsache, dass die Nachbarbereiche bereits durch bauliche Maßnahmen geprägt und daher vorbelastet sind sowie der großflächigen unbepflanzten Freibereiche südlich an das Grundstück bis zum Galgentief angrenzend werden diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingeschätzt.

Der das Grundstück nördlich tangierende wasserführende Graben bleibt – mit Ausnahme einer Zufahrt - erhalten.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch Baumaßnahmen umgeschichtet und verdichtet. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als gering eingeschätzt, da im Vergleich zu einer vergleichbaren Baumaßnahme im Außenbereich die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist und darüber hinaus lediglich Versiegelungen für Gebäude und Umbauarbeiten auf einer für einen Handwerksbetrieb geringfügigen Grundstücksfläche erfolgen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird der Grad der Oberflächenversiegelung auf 50% der Grundstücksfläche dauerhaft beschränkt.

Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch die Nutzungsänderung keine bedeutende Abwertung, da durch die Begrenzung der Bodenversiegelung weiterhin Wasser in den Boden bzw. direkt in die Gewässer gelangen kann.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur.

Durch die geplante Bebauung nur eines Gebäudes mit Nebengebäude bei gleichzeitiger Anpflanzung von Gehölzen werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird eine innerörtliche Fläche einer Nutzung zugeführt. Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden dadurch kaum verändert.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird ein bestehender Ortsteil weiter entwickelt und eine Baulücke geschlossen. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem derzeit vorhandenen Gebietscharakter. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden, die den bisherigen Standort des Betriebes anfahren, gelangen auch derzeit über die Osterstraße und den Heitsweg in den Looger Weg. Durch die Verlagerung des Betriebes an die Osterstraße werden die Wohnsiedlungen tendenziell eher entlastet.

Lediglich während der Bauphase ist mit Störungen der Anlieger an der Osterstraße durch die Baufahrzeuge zu rechnen.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

6 Städtebauliche Daten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,1 ha (1.010 m²).

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

Mischgebiet MI:	1.010 m ²	
Gesamtes Plangebiet:		1.010 m ²

7 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 183 V „Osterstraße 96a“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wurde:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit zwei Vollgeschossen (zwingend), Beschränkung der Firsthöhe auf max. 7,80 m, GRZ 0,5 in offener Bauweise.

7.1 Textliche Festsetzungen

7.1.1. Nutzungsart

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen des § 6 (2) Nr. 1-4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Änderungsgebiet folgende Nutzungen des § 6 (2) Nr. 3,5-8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, da hierfür im Plangebiet kein Bedarf besteht. Vergnügungsstätten sollen im Änderungsgebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich diese Nutzungsart nicht in die umliegenden Siedlungsbereiche einfügt und auch hierfür im Plangebiet kein Bedarf besteht. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da auch hierfür in diesem Bereich der Stadt Norden kein Bedarf vorhanden ist.

7.1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf max. 60 von Hundert (60%) begrenzt.

Begründung:

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- 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 60 % begrenzt werden, um die gewünschte Nutzung zu sichern.

7.1.3. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 7,80 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung bei gleichzeitiger Anpassung an die umliegende Bebauung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossigkeit zu sehen.

7.2. Gestalterische Festsetzungen

7.2.1. Dachform

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 6° bis max. 10° zulässig.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte Dachform (hier: Pultdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der der gewünschten Bauform im Übergangsbereich zwischen kleingliedrigen Einfamilienhausnutzungen und großformatigen Dienstleistungsgebäuden.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die gewünschte Bauform zugrunde.

7.2.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen sind mit schwarzblauen, graublauen oder grauen nicht glänzenden Zinkblechen vorzunehmen

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.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der 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 übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder

2. 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:

Die Dacheindeckung orientiert sich an der gewünschten Gesamtoptik des Bauwerks. Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen kleingliedrigen Einfamilienhausnutzungen und großformatigen Dienstleistungsgebäuden in den Ausläufern des Stadtkernes befindet, ist

die optische Wahrnehmung der Dachflächen anders als zum Beispiel am Ortsrand gegeben nicht mit einer Fernwirkung des Ortes verbunden. Von der sonst im Stadtgebiet üblichen Dacheindeckung mit roten bzw. rötlich-braunen Dacheindeckungen kann daher abgesehen werden. Durch das Einfügen des Baukörpers in gewachsene Strukturen ist keine Fernwirkung vorhanden.

Begründung der Ausnahmen:

Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile oder Nebenanlagen / Garagen 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.

7.2.3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) 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.

Die Außenwände oberhalb des ersten Vollgeschosses (1. Obergeschoss, Dachgeschoss) sind auch mit Bekleidung aus Zinkblechen zulässig. Es dürfen nur Blechbekleidungen entsprechend den gräulichen RAL-Farben Nr. 7000 (Fehgrau), 7001 (Silbergrau), 7004 (Signalgrau) und 7005 (Mausgrau) verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände 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 übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder

2. 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:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk bzw. weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern. Dennoch soll unter Berücksichtigung des ortstypischen Verblendmauerwerks eine moderne Fassadengestaltung unter Einbeziehung von Blechbekleidungen zusätzlich zum erdgeschossigen Verblendmauerwerk ermöglicht werden (ähnlich Hilfeleistungszentrum).

Begründung der Ausnahmen:

Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen 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.

7.2.4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen 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 §69a 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 Adressanten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

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

7.3 Hinweise

7.3.1. 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 Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3.2. 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.

7.3.3. 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.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz. Es ist geplant, an das Abwassernetz des Nachbarn, der Volks- und Raiffeisenbank anzuschließen und von dort in den vorhandenen Kanal in der Osterstraße einzuleiten. Die Abstimmung der möglichen Maßnahmen erfolgt derzeit.

8.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-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 anfallende Niederschlagswasser wird von dem Grundstück in vorhandene offene Gräben und von dort in Richtung Galgentief abgeführt.

8.6 Telekommunikation

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

9 Durchführungsvertrag

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Norden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhabenträger ist damit zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Vorhabenträgerin handelt es sich um Frau Angelika Eilts, Looger Weg 30, 26506 Norden. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksfläche des Plangebietes..

9.1 Durchführungsfrist

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Planung innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein gleichlautender Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Norden geschlossen.

Wird die Planung nicht innerhalb der genannten Frist durchgeführt, wird die Stadt Norden den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben. Ansprüche seitens des Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegenüber der Stadt Norden nicht geltend gemacht werden.

10 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

10.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2013 durch die Tageszeitungen und vom 09.09.2013 bis zum 18.10.2013 durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.09.2013 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 18.10.2013 ihre Stellungnahme abzugeben.

10.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

10.4. 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