

Mitteilung zu Beschluss-Nummer

1081/2014/3.1

**TOP: Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr.179; Gebiet:
Molenstraße / Hattermannsweg - Sachstand, 92.FNP-Änderung,
Beteiligung**

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- erhalten Sie weitere Anlagen.
- erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- wird mitgeteilt:

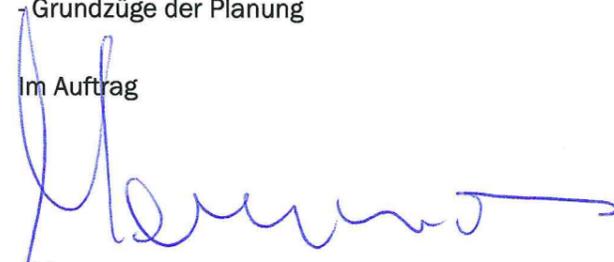
Als Anlage erhalten Sie den aktuellen Planungsstand (14.01.2015). Dieser ist gegen die alten Unterlagen auszutauschen. Die Entwurfsbearbeitung wurde seit dem Einbringen des letzten Standes in den Bauausschuss im Oktober 2014 weitergeführt. Es wurden eine Abstimmung mit den anderen Fachdiensten durchgeführt und aufgefundene Fehler beseitigt.

Die Beschlussvorschläge bleiben davon unberührt.

Anlagen:

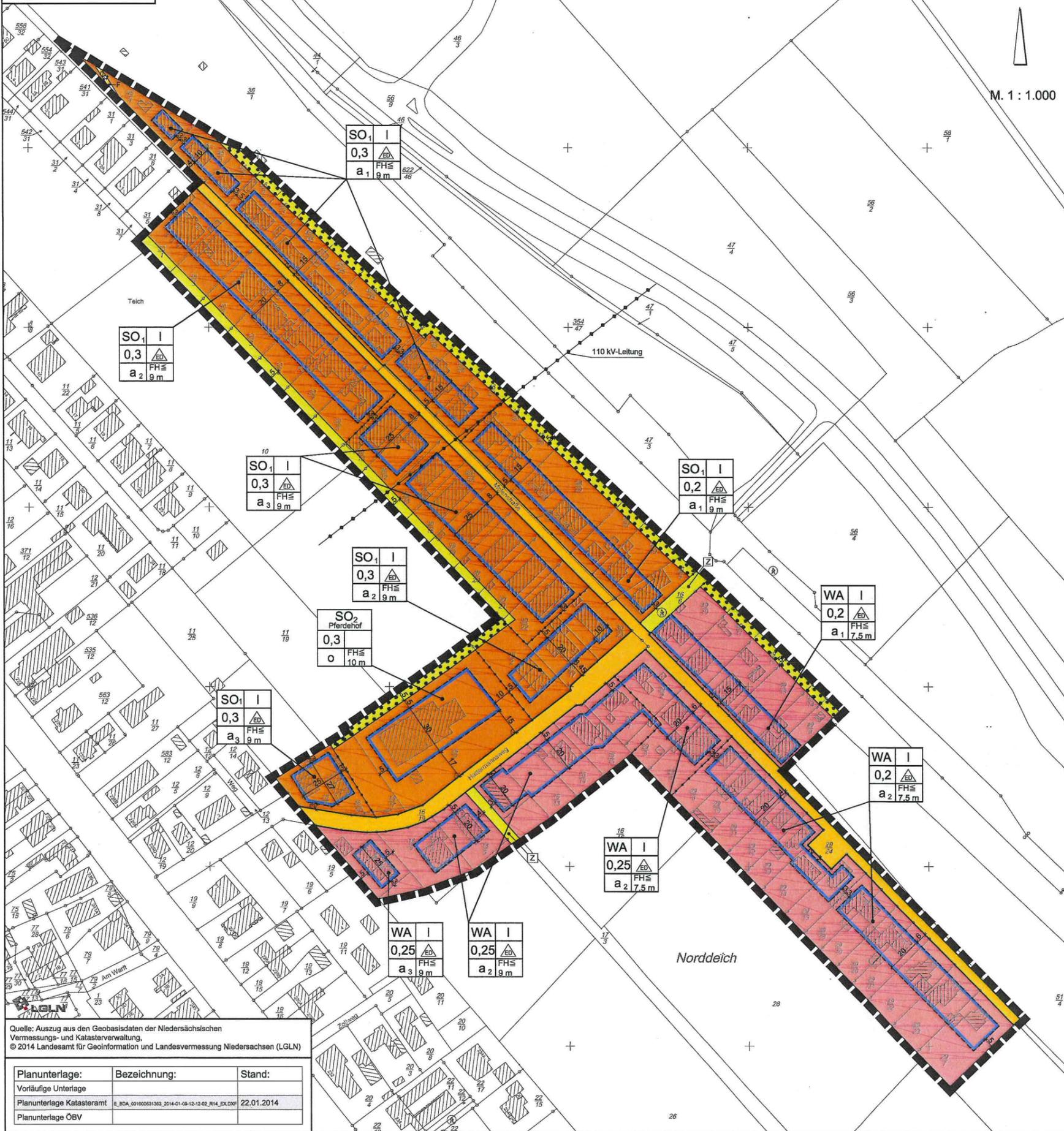
- B-Plan Nr.179 (Planzeichnung)
- 92.FNP-Änderung (Planzeichnung)
- textliche Festsetzungen
- Grundzüge der Planung

Im Auftrag



- Memmen -

(Städt. Baudirektor)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	EL_BDA_01700031303_2014-01-09-12-02_R14_DK_DXF	22.01.2014
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO ₁	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Molenstraße / Hattermannsweg
SO ₂	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Pferdehof
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,2	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a ₁	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze
▭	überbaubare Fläche
▭	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
▭	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
▭	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
8.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
—	oberirdische Leitung (110 KV)
9.	Grünflächen
▭	Private Grünfläche
Z	Zweckbestimmung: Zuwegung
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
▭	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Leistungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

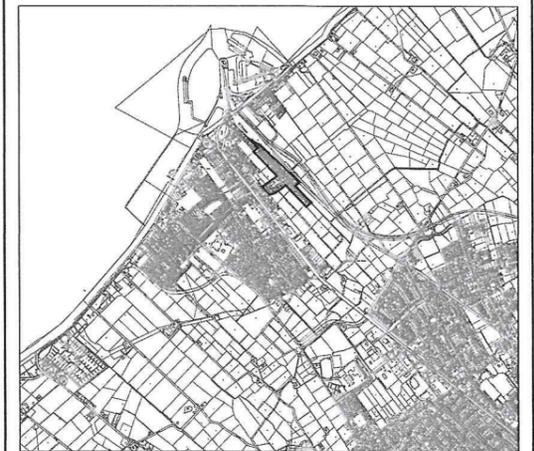
Bodenfunde / Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlösschen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinblechkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

gezeichnet:	K. Heise	A. Kampen
geprüft:	R. Abel	R. Abel
Datum:	05.01.2015	14.01.2015

STADT NORDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 179
"Molenstraße / Hattermannsweg"
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Vorentwurf	geändert am:	14. Januar 2015
------------	--------------	-----------------

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
28151 Osterburg
Postfach 3887
28028 Osterburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-pl.de
Internet www.nwp-pl.de



Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Norden diese Flächennutzungsplanänderung Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

Norden, den

 Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke
Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000 im Original
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2014 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Die 92. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

 (Unterschrift)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am nach Bekanntmachung am und vom bis zum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom bis zum

Norden, den

 Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 92. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am und vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 78. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom bis

Norden, den

 Bürgermeisterin

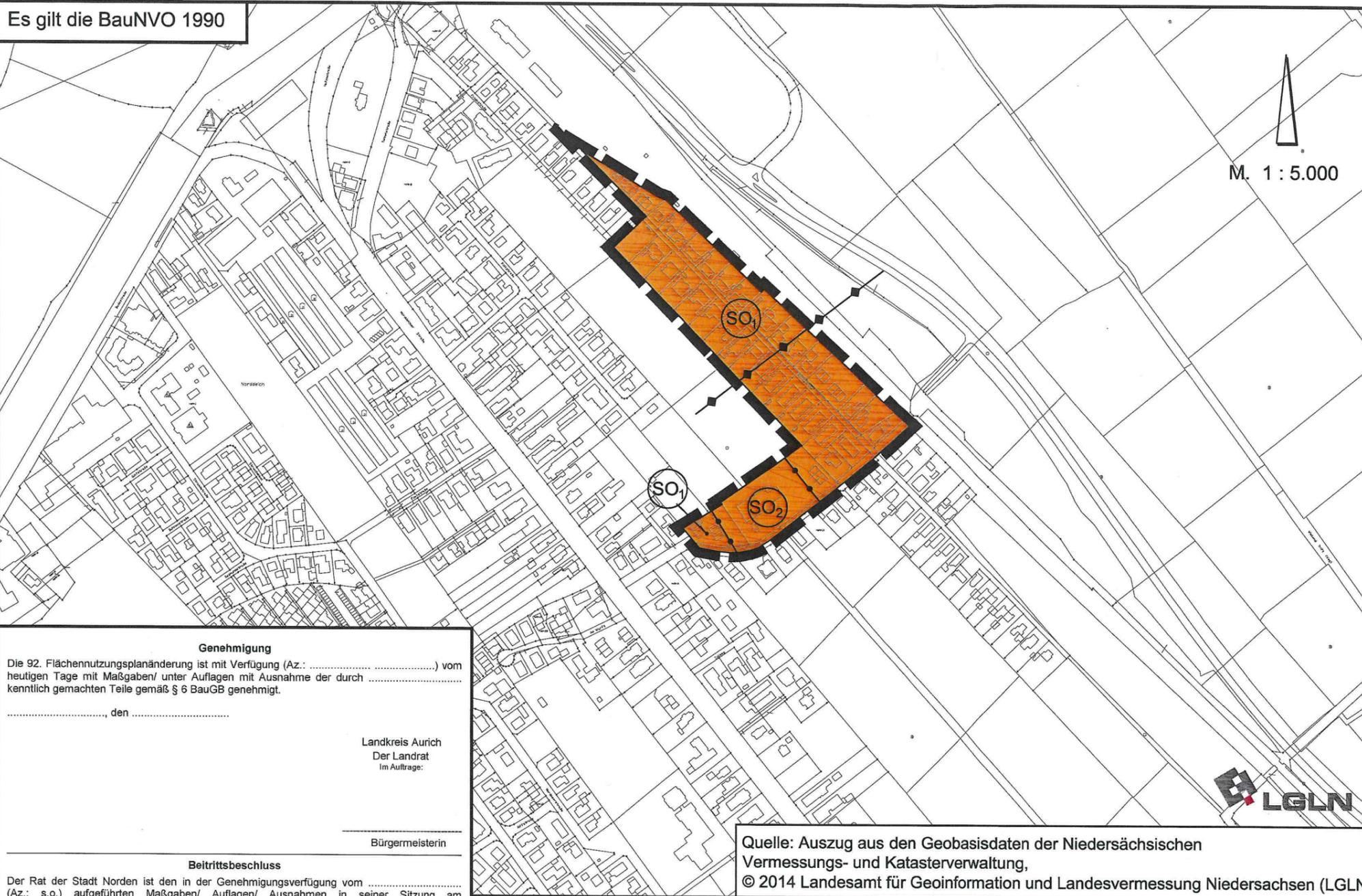
Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 92. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Norden, den

 Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



Genehmigung

Die 92. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den

Landkreis Aurich
 Der Landrat
 Im Auftrage:

 Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Norden, den

 Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 92. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden. Die 92. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Norden, den

 Bürgermeisterin

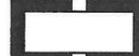
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 92. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 92. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den

 Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

-  Sondergebiet
 Zweckbestimmung:
 Touristisches Wohngebiet Molenstraße
-  Sondergebiet
 Zweckbestimmung: Pferdehof
-  oberirdische Leitung (110 kV-Leitung)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

STADT NORDEN

**92. Flächennutzungsplanänderung
 "Molenstraße / Hattermannsweg"**

Stand: 14. Januar 2015

VORENTWURF

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Telefon 0441 97174-0
 Telefax 0441 97174-73
 Gesellschaft für räumliche
 Planung und Forschung
 Postfach 3867
 26028 Oldenburg
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de



Bebauungsplan Nr. 179 – Vorentwurf
Textliche Festsetzungen
(Stand 14.01.2015)

1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO
– „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“

1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

(1) Gebäude mit Wohnungen

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.

(2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden nach (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

B Anzahl und Größe der Wohnungen

Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind zwei Wohnungen im Sinne von Nr. 1.1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen.

Der Nachweis der Wohnungsgröße ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFLV) vom 25.11.2003 durchzuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Pferdehof“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Pferdehof“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Reiterhofes mit ergänzenden Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
- Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
- Ferienwohnungen und Fremdenzimmer,
- Wohngebäude.

3. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,

4. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise

Bei Neubauvorhaben sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:

- a1 maximal **15 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a2 maximal **20 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a3 maximal **25 m** für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte.

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze.

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der längsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in Fassadenmitte gemessen.

7. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

8. Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Rahmen des Umweltberichtes vorbereitet.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

- (1) 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 Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig.
Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, 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.

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“), oder Reet vorzunehmen. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 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 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.
- (2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, 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
 - 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
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.
- (2) Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
 - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll
oder
 - wenn es sich um Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt,
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.
 - Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

- 4.1 Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.
 - (1) 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 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
 - (2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.
- 4.2 Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baufuchten.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind zu 50 % unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

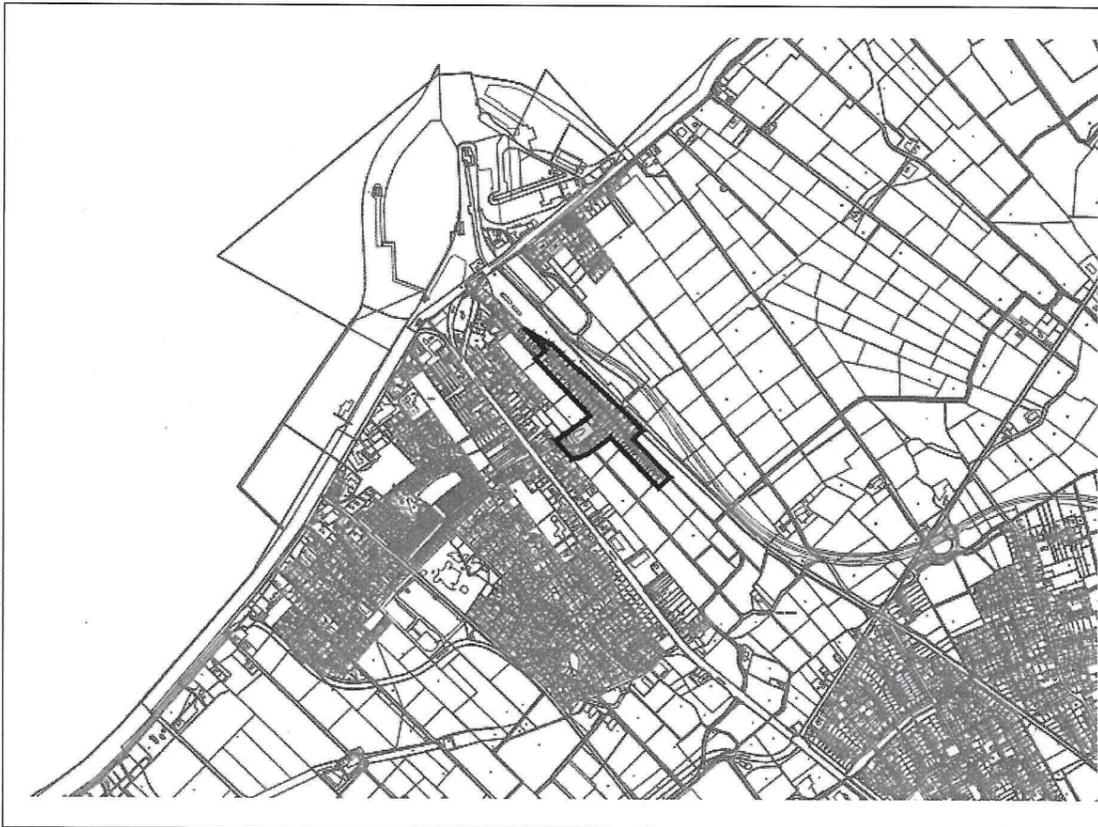
Stadt Norden NORDEN **NN** NORDSEE®
Stadt auf klarem Kurs

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 179

„Molenstraße / Hattermannsweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

14. Januar 2015

Grundzüge

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.	BESTANDSANALYSE	4
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	6
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen	10
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	11
5.5	Grundstückzufahrten	11
5.6	Private Grünflächen.....	11
5.7	Hauptversorgungsleitungen.....	11
5.8	Städtebauliche Daten	11
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	12

ANLAGEN

Bestandsanalyse - Nutzungen

Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung

1. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 hat eine Größe von ca. 6,8 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Norddeich entlang der Bahnlinie Oldenburg - Norddeich-Mole. Parallel dazu verläuft die Ortsumgehung (B 72 neu). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Fähranleger zu den Inseln Norderney und Juist. Das Plangebiet wird durch die Molenstraße und den Hattermannsweg erschlossen und ist fast vollständig bebaut. Mit Ausnahme der Südostspitze, die nur einseitig bebaut ist, ist eine beidseitige Straßenrandbebauung vorhanden. Die o.g. Straßen sichern eine Anbindung an den Fähranleger und an die Ortsdurchfahrt von Norddeich. Das Plangebiet grenzt nur in Teilbereichen (Nordwest-Spitze und Südwestspitze) an Siedlungsflächen an. Im Nordosten grenzt die Böschung der Bahnlinie an. Im Bereich der einseitigen Straßenrandbebauung und im Südwesten befinden sich angrenzend Wasserflächen (Kolk). Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

➤ Raumordnung

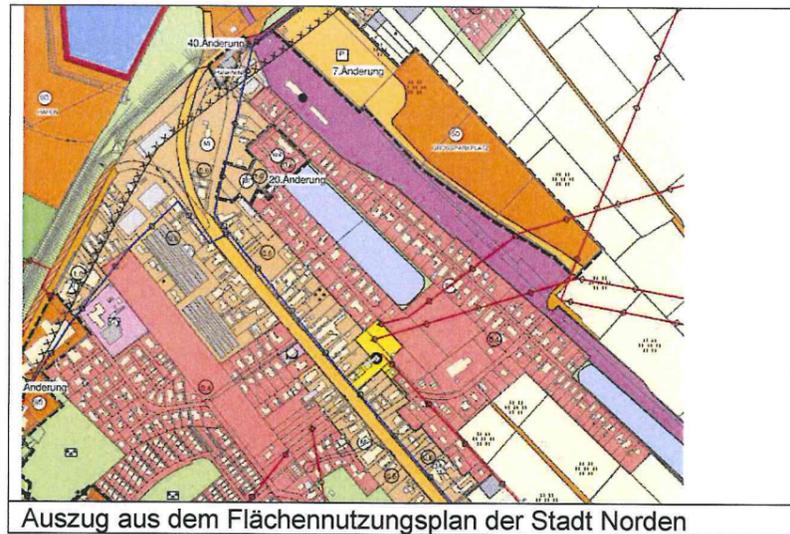
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

➤ Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden. Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. In Norddeich stellen die Frisia-Flächen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung des Ortsteiles dar.

➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Molenstraße und dem Hattermannsweg als Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.



➤ geplante Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Durch die FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Wohnbauflächen in Sonderbauflächen für den nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes.

2. BESTANDSANALYSE¹

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

➤ Nutzungen

In dieser Karte sind die Anteile der Grundstücke mit **Ferienwohnungen**², für **Dauerwohnun-**
gen und Nebenwohnungen **dargestellt**. Die Daten wurden aus statistischen Daten der Stadt Norden übernommen. Trotz nicht vollständiger Daten ist ablesbar, dass im Südwesten eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit Ferienwohnungen vorhanden ist. Dabei sind Schwerpunkte mit höheren Ferienwohnanteilen vorhanden. Diese befinden sich westlich der Einmündung des Hattermannswegs in die Molenstraße und im südwestlichen Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Neubauten. Östlich der Einmündung Hattermannsweg / Molenstraße sind nur in sehr geringem Anteil Ferienwohnungen vorhanden. Auf der Westseite des Hattermannswegs befindet sich eine Hofstelle mit Pensionstierhaltung. Zudem sind im Plangebiet vereinzelt Büros und Dienstleistungen vorhanden. Im nordwestlichen Abschnitt wird das Plangebiet von einer 110 Kv-Leitung überquert.

➤ Ausnutzung

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Es ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptbaukörper ist relativ gering, im Bereich der Neubauten etwas höher als bei den Altbauten. Auf der Ostseite des Hattermannswegs befindet sich noch ein freies Grundstück.

¹ siehe Anlagen zur Begründung

² In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- *Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.*
- *In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.*

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen. Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich der ein Handlungsbedarf durch Differenzierung und Rücknahme von Baurechten sowie ein Zielkonzept mit städtebaulichen Entwicklungszielen für den gesamten Ortsteil Norddeich.³ Für den Bebauungsplan Nr. 179 „Molenstraße/Hattermannsweg“ ergeben sich folgende Planungsziele:

➤ **Erhaltung der vorhandenen Wohngebiete mit Dauerwohnen**

Dieses betrifft den Bereich östlich der Einmündung Hattermannsweg / Molenstraße mit hohen Anteilen an Hauptwohnungen und nur untergeordneten Anteilen an Ferienwohnungen. Hier soll die allgemeine Wohnnutzung bzw. die Nutzung von Gebäuden zum Dauerwohnen erhalten und planerisch gesichert werden. Die Gästebeherbergung soll nur als Ausnahme zulässig sein und in wesentlichen auf den Bestandsschutz reduziert werden.

➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen mit Anteilen an Ferienwohnen**

In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll die Durchmischung von Dauerwohnungen mit Gästebeherbergung planungsrechtlich gesteuert werden. Die klassische Form des Ferienwohnens ist die Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnhäusern. In den touristisch geprägten Wohngebieten von Norddeich verstärkt sich jedoch der Trend, dass bei Umnutzung und Nachnutzung von Wohngrundstücken (i. d. R. beim Eintreten des Erbfallens und bei Eigentümerwechsel) eine höhere Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten erfolgt und daraus eine Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen resultiert. Negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Dieses kann letztendlich eine Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters, der bisher durch eine erkennbare Wohnnutzung geprägt war, zur Folge haben. Neben den sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren führt die vorgenannte Entwicklung auch dazu, dass im Ortskern Norddeich weniger Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht. Die hieraus resultierende Konsequenz, den erforderlichen Wohnraum an neuen Standorten außerhalb der Ortslage zu schaffen, steht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung entgegen. Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

³ siehe Gesamtkonzept im Anhang

Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf gesehen wird, wie z.B. der Hafen, Großraumparkplätze und Freizeitschwerpunkte, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

Die Stadt Norden hat daher die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Hierbei ergeben sich je nach Gebietscharakter und der örtlichen Lage im Zielkonzept unterschiedliche Anteile zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen. Im Plangebiet soll entsprechend der Bestandssituation und der Nähe zu touristischer Infrastruktur ein höherer Anteil an Ferienwohnungen zugelassen werden als z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich wäre. Zielsetzung ist dabei, dass auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubauvorhaben mindestens eine Dauerwohnung gesichert wird und zusätzlich eine begrenzte Anzahl Ferienwohnungen vermietet werden können. Eine gebietsunverträgliche Verdichtung durch eine ungesteuerte Anzahl von Ferienwohnungen auf einem Grundstück soll künftig nicht mehr möglich sein.

- **Sicherung und Ausbau eines touristischen Angebots**

Der Pferdehof soll in seiner jetzigen Funktion erhalten werden. Zusätzlich soll hier die Möglichkeit der Einrichtung von Ferienwohnungen eingeräumt werden.

- **Differenzierte Festsetzung von Baurechten**

In den jeweiligen Quartieren sollen die überbaubaren Flächen so eng gefasst werden, dass der Bestand gesichert wird und nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Zudem soll die Bauweise dahingehend differenziert werden, dass die Baukörper in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Lediglich beim Pferdehof soll eine angemessene bauliche Entwicklung möglich sein. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten soll in den Bereichen mit einer Häufung von Ferienwohnungen grundstücksbezogen gesteuert werden.

4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung⁴ ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebewerbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. In der Rechtsprechung wird aber teilweise auch nicht ganz ausgeschlossen, dass Ferienwohnungen zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehören können.

⁴ OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 - 3M 190/07
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 - 3K 2/07

- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** nach derzeitiger Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die in den Wohngebieten der BauNVO - zumindest ohne entsprechende Festsetzungen über Ausnahmen – nicht zulässig ist. In einem Allgemeinen Wohngebiet muss der Anteil an Ferienwohnern gegenüber den Dauerwohnern zumindest deutlich untergeordnet sein. Dieses dürfte im Grundsatz auch für die anderen Baugebiete gemäß § 2 bis 9 BauNVO gelten.
- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

5. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden für den Bereich westlich der Einmündung Hattermannsweg/Molenstraße Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Anteile an privatvermieteten Ferienwohnungen, die zur Erhaltung der touristischen Gästebeherbergung in einem angemessenen Umfang erforderlich sind. Diese Nutzungsmischung lässt sich aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO nicht entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ferienwohnungen nach der derzeitigen Rechtsprechung im Grundsatz nicht zulässig. In einem Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO sind Ferienwohnungen zwar als Hauptnutzung zulässig, weitere Nutzungen zur touristischen Versorgung und zum Dauerwohnen sind jedoch nicht in dem Maße zulässig, wie es die prägende Gebietsstruktur vorgibt und das Zielkonzept vorsieht. Daher sollen die im Plangebiet prägenden Gebietsstrukturen mit Dauerwohnen und Ferienwohnungen durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“ gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Diese Ausweisung ermöglicht zudem differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als in den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO.

Die Hofstelle mit Pferdehaltung wird als Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Nutzung zu sichern und in geringem Maße eine Erweiterung und die Ansiedlung von Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Die überwiegend zum Dauerwohnen genutzten Bereiche östlich der Einmündung Hattermannsweg/Molenstraße werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um den vorhandenen Dauerwohnraum auch künftig zu sichern und den Gebietscharakter zu erhalten.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1

In diesem Bereich sollen bestandsorientiert das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und Pensionen sowie optional in Hotels und Gästehäusern sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1 – „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

In **Absatz A** werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und nachhaltig sichern sollen. Zudem werden Nutzungen zugelassen, die das Quartier in geringem Umfang versorgen und beleben sollen.

Dabei werden Festsetzungen getroffen, die die klassische Form der Gästebeherbergung als Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer genutzten Wohnhäusern sicherstellen sollen. Zudem soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist. Hotels und Pensionen als typische Einrichtung der Gästebeherbergung sollen ebenfalls zulässig sein.

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Gebäude mit Wohnungen,
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienapartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in den o. g. Gebäuden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Der Begriff der Dauerwohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

Diese Festsetzung sichert die bestehenden Nutzungen im Plangebiet.

In **Absatz B** werden differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Verdichtung, durch Verteilung der Anteile an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Größe der Dauerwohnungen getroffen, um das Planungsziel der prägenden Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu stützen. Insbesondere soll diese Festsetzung sicherstellen, dass in den jeweiligen Wohngebäuden und auch in den Wohn- und Geschäftsgebäuden bei Umnutzungen und Neubauten ein Mindestanteil an Dauerwohnraum geschaffen wird. Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf die Größe des Baugrundstücks bezogen. Zur Sicherung der Versorgung mit Gästeunterkünften und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zwei Wohnungen (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig sind. Bei größeren Grundstücken sind somit entsprechend mehr Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen. Hierdurch soll Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung und eine Belebung des Quartiers auch außerhalb der Saison sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße soll darauf hingewirkt werden, dass tatsächlich eine Dauerwohnung entsteht. Die Mindestgröße soll dazu beitragen, die Attraktivität für eine nur turnusmäßig genutzte Zweitwohnung zu mindern. Ebenso sollen kleine Alibi-Wohnungen vermieden werden, die keine Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Mindestgröße wird abgeleitet aus einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den Wohnflächengrößen aus der Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Fundstelle Nds. MBl.2000 Nr. 27, S 580). Hier wird bei Mietwohnungen bei zwei Haushaltsmitgliedern eine Mindestgröße von 60 qm festgelegt, bei Eigentumswohnungen beträgt die Mindestgröße 90 qm. Als Mindestgröße für die Dauerwohnungen in den Sondergebieten wird daher ein mittlerer Wert von 70 qm festgelegt. Der Anteil der Dauerwohnfläche ist nach der Verordnung der Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 02.11.2003 zu berechnen. Der Nachweis soll auf Grundlage dieser Verordnung erfolgen, da hierdurch eine nachvollziehbare und nachprüfbar Anwendung der Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Durch die relativ geringen Mindestgrößen für den Dauerwohnanteil soll auch die künftige Entwicklung der Altersstruktur Berücksichtigung finden, da aus der steigenden Anzahl der hohen Altersgruppen künftig ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen mit geringeren Größen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere auch der Fall sein, wenn ein vorhandenes ausschließlich zum Dauerwohnen genutztes Gebäude für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen umgenutzt wird. Die Mindestgröße ist somit auch aus der örtlichen Situation heraus begründet.

In der Festsetzung wird abschließend klargestellt, dass die Festsetzung nicht für bestehende genehmigte Gebäude, die diese Ausnutzung bereits überschritten haben, gilt.

Begründung zur textl. Festsetzung Nr. 2 - Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Pferdehof“

Das Sonstige Sondergebiet „Pferdehof“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Reiterhofes mit ergänzenden Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
- Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
- Ferienwohnungen und Fremdenzimmer,
- Wohngebäude.

Hierdurch soll die vorhandene Nutzung des Reitbetriebes mit einer Dauerwohnung gesichert werden. Zudem ist diese Einrichtung geeignet, um Ferienwohnungen unterzubringen und ein Angebot für Gästeunterkünften im Zusammenhang mit Freizeitaktivitäten zu schaffen.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden 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 dieser Betriebe wird zudem eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität sichergestellt, da mit dieser Art von Betrieben i.d.R. Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einhergehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet SO 1 „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“** wird entsprechend der vorhandenen Ausprägung der Verdichtung überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Ausgenommen ist ein Bereich im Nordosten, wo im Bestand eine sehr geringe Grundstücksausnutzung vorhanden ist; hier wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird entsprechend dem Bestand auf I Vollgeschoss begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 9 m und lässt damit einen angemessenen Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der eingeschossigen Bauweise zu.

Im **Sondergebiet SO 2 „Pferdehof“** wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und eine Gebäudehöhe von 10 m zugelassen, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten der touristisch orientierten Nutzung sicherzustellen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und ermöglicht gegenüber dem Bestand noch eine Erweiterung der baulichen Anlagen für Anbauten an das Hauptgebäude.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** soll im Wesentlichen die vorhandene Bebauungsstruktur mit einer kleinteiligen Bebauung gesichert werden. Daher wird hier eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird bestandsorientiert überwiegend auf 7,50 m begrenzt. Ausgenommen davon ist ein Teilbereich im Südwesten mit Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche. Hier wird eine Gebäudehöhe von 9 m zugelassen.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden. Hierdurch sollen die für das Dauerwohnen und für die touristische Infrastruktur erforderlichen Einstellplätze und Zufahrten gesichert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im den **Sondergebieten SO 1** und in den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt zu allen Seiten begrenzt:

- a1 maximal **15 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a2 maximal **20 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a3 maximal **25 m** für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte,

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze. Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Im **Sondergebiet SO2** gilt die offene Bauweise, damit sind Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten SO 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitig und bestandsorientiert festgesetzt und lassen nur noch geringe Spielräume für Erweiterungen. Im SO 2 Pferdehof ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes für Anbauten bei der überbaubaren Fläche berücksichtigt.

Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten freigehalten werden.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Ein Fußweg zum ehemaligen Bahnhof wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

5.5 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird einer zu hohen Versiegelung durch Pflasterungen und ähnlichem entgegengewirkt und der Straßenrandbereich als Abstands- und Grünfläche erhalten. Die Versiegelung von Flächen durch Zu/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

5.6 Private Grünflächen

Die randlichen Grünflächen mit und ohne Bepflanzung sowie zwei Zuwegungen zwischen den Baugrundstücken werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölze werden durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Die Trasse der örtlich vorhandenen 110 kV-Leitung wurde in die Planzeichnung übernommen.

5.8 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	68.023 m²
Sonstige Sondergebiete SO 1 Touristisches Wohngebiet Molenstraße/ Hattermannsweg	28.020 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2 Pferdehof	5.088 m ²
Allgemeine Wohngebiete	24.028 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6.002 m ²
Private Grünflächen	4.885 m ²

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

- (1) 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 Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrep- pen, 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 den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform 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 weitverbreitetste Dachform in dieser Re- gion überhaupt.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Ge- bäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Er- ker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig, da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen.

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orange- farbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Pro- duktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“), oder Reet vorzunehmen. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnah- me von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 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.
- (2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hausein- gangstrep- pen, 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

- 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

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 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 von 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 Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform.

Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, 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 Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot, 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.
- (2) Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll
oder
 - wenn es sich um Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt,
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.
 - Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung 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. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte 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 wird. 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 einer 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.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

4.1 Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

(1) 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 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.

4.2 Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

Begründung

Das Ortsbild Norddeichs wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Einschränkung übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen in Absatz (2) sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen.

Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbeteknische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

Diese Vorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete, für die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Touristisches Wohngebiet" sowie für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“. Die Vorschrift entspricht dem Baulandmanagement der Stadt Norden.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baufluchten.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind zu 50 % unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.