

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 V als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN- Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Anlagen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden
Siegel
Unterschrift

3. Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden
Norden, den
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2014 bzw. XX.XX.2014 - XX.XX.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V und der Begründung haben vom XX.XX.2014 bis einschließlich XX.XX.2014 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

6. Erneute Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2014 bzw. XX.XX.2014 - XX.XX.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V und der Begründung haben vom XX.XX.2014 bis einschließlich XX.XX.2014 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 187 V mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2014 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 187 V - als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

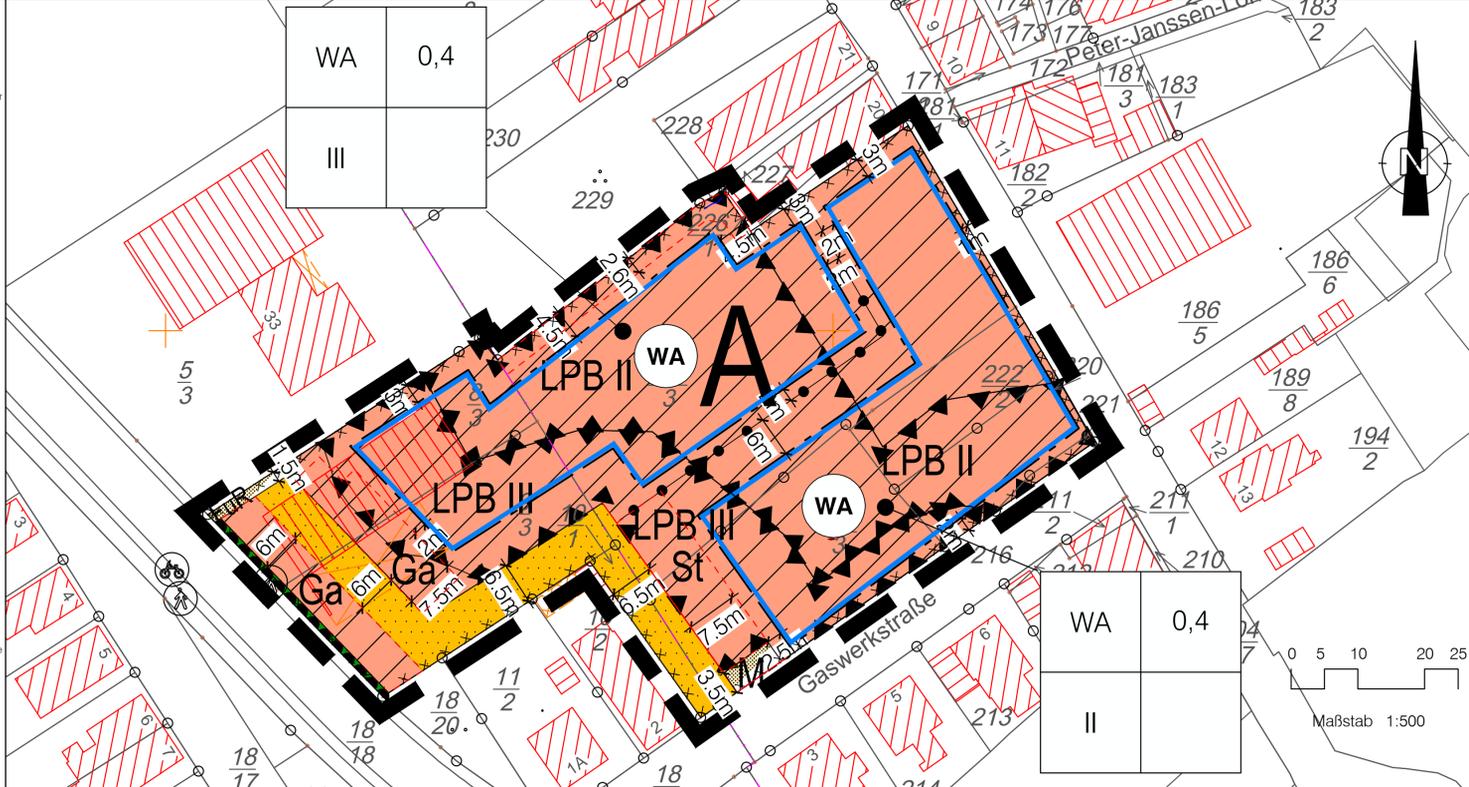
Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 187 V - "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin

10. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Siegel
Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

M Müllstellplatz
FuR Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche II bis III

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zeichnerische Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können; Bereich eines Altstandortes (A)

Textliche Festsetzungen

1. Immissionsschutz

1.1 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereich III:

An allen der Straße „Burggraben“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Straße „Burggraben“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w, res} = 35$ dB, für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w, res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Freisitze

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

1.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

An den Freisitzen der im schalltechnischen Bericht beschriebenen Gebäude A, B, E, F und G. Zum Schutze der Freiräume sind die Brüstungen an nachfolgenden Balkonen (siehe hierzu „Schallschutz auf Balkonen“ im Anhang des schalltechnischen Berichtes) auf eine Gesamthöhe von mind. 2 m über Fußbodenoberkante herzustellen.

Sämtliche Lärmschutzwände müssen im eingebauten Zustand ein Mindestschalldämm-Maß von $R_w > 24$ dB aufweisen und dürfen keine Undichtigkeiten wie Schlitze, Fugen etc. aufweisen, die das Schalldämm-Maß mindern.

Die Anlagen des schalltechnischen Berichtes sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil C).

2. Stellplätze

Auf der Fläche für Stellplätze St sind Einstellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 1) 2., 6., 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes sind teilweise die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, kontaminierten Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA - Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen. Entsprechend der Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Im Falle, dass ein nicht zu verwertender Bodenaushub vorliegt, ist die Zuziehung eines zertifizierten Entsorgungsfachbetriebes erforderlich. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmer verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke bzw. Sichtfelder sollten von Bewuchs und anderen Sichthindernissen von 0,80 m bis 2,5 m Höhe entsprechend den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes (§ 13(2); NStRG) und der entsprechenden RAS-K-1 88/93 freigehalten werden. Das Maß ist ab der Oberkante Erschließungsstraße im Querschnitt anzunehmen. Daher können Einzelbäume, wenn die Stämme bis zu einer Höhe von 3,0 m astfrei gezogen werden auch in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen des Plangebietes angepflanzt werden.

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 V

"Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße"
(Teil A)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Bearbeitungsstand: 04.02.2015

Übersichtskarte 1:3.000

we in ert
planungs**bü**ro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29