

# STADT NORDEN

## FESTSETZUNGEN

### ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 197 V „KNYPHAUSENSTRASSE 32“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Niedersachsen Navigator

## ENTWURF

05.05.2015

stadtplanung & architektur

osterstraße 10  
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150  
fax 04931 - 97 50 160

[info@urbano-norden.de](mailto:info@urbano-norden.de)  
[www.urbano-norden.de](http://www.urbano-norden.de)



## Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 V „Knyphausenstraße 32“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wurde:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit max. zwei Vollgeschossen (II), GRZ 0,6, GFZ 0,7, offene Bauweise.
- 

## 1 Textliche Festsetzungen

### 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 Plangebiet folgende Nutzungen des § 6 (2) Nr. 3,5-8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

### 1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf eine Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,8 begrenzt.

### 1.3. Baumerhalt

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle ist der vorhandene Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

### 2.1. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind pro Betriebsstätte max. 2 Werbeanlagen zulässig, die waagrecht zur Fassade des Gebäudes anzuordnen sind (Flachwerbung). Die zulässigen Werbeanlagen dürfen je Anlage max. 2,00m breit und 0,50m hoch sein. Die Tiefe der Werbeanlagen darf 0,15m nicht überschreiten.

### **3 Hinweise**

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

#### **3.2. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

#### **3.3. Erkundigungspflicht**

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer 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.