

## Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

### 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.
- Mit Rechtskräfterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 197V wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

### Textliche Festsetzungen

#### 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.

#### 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.

#### 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.

### Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

#### 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.

### Hinweise

#### 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.

#### 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. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht 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.

## Präambel und Verfahrensvermerke:

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norden diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 V "Knyphausenstraße 32" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
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-Regionaldirektionen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von 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 und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den .....

.....  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen, Regionaldirektion  
Aurich, Katasteramt Norden

### Planverfasserin

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 V "Knyphausenstraße 32" wurde ausgearbeitet von:  
urbano  
stadtplanung & architektur  
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....

.....  
Stadtplanerin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 V "Knyphausenstraße 32" beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Tageszeitungen am 29.06.2015 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 29.06.2015 bis 07.08.2015 bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.07.2015 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 07.08.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 V mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 172 V "Fledderweg Swingolf-Anlage" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg Swingolf-Anlage" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 V "Knyphausenstraße 32" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Mängel der Abwägung

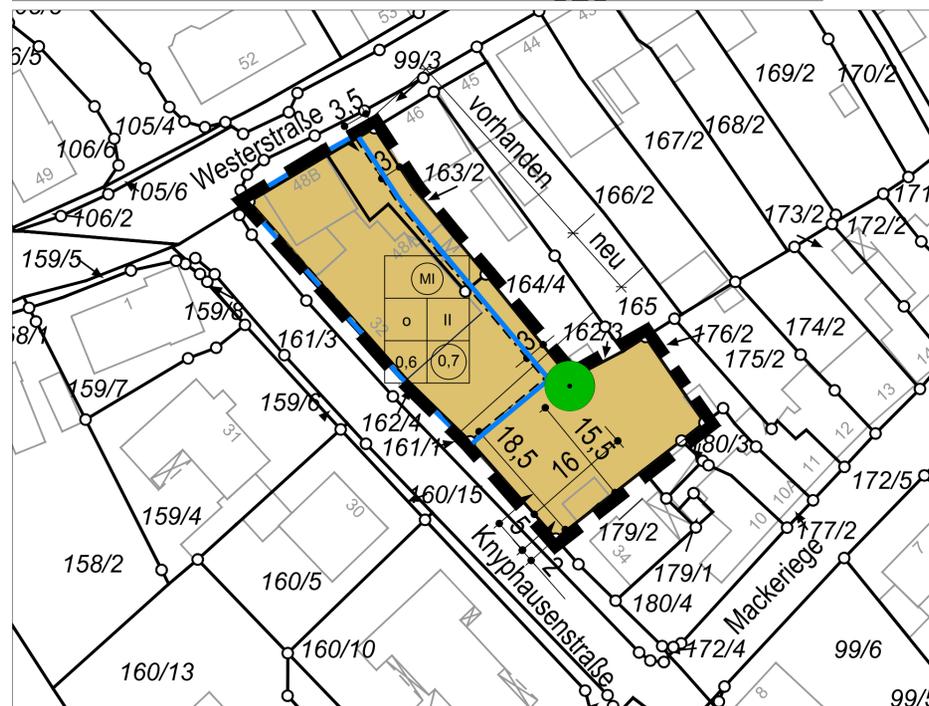
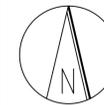
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 V "Knyphausenstraße 32" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeisterin

## Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) Bäume erhalten
0,7 Geschossflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0,6 Geschossflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		



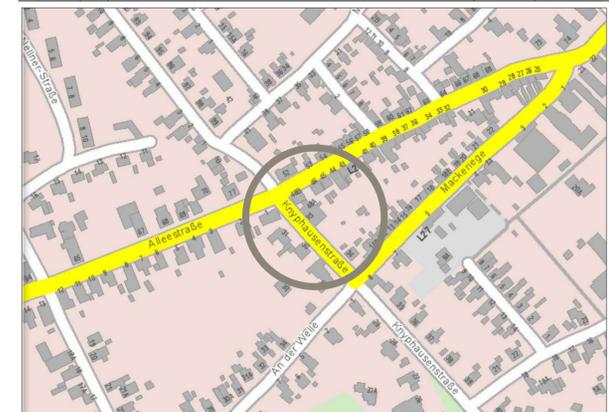
# STADT NORDEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 197V "KNYPHAUSENSTRASSE 32"

Verfahren gem. §13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften und  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31

## SATZUNG M 1:500

Planung	gez.: Peterssen	gepr.: pe	Datum	10.08.2015
	geg.: Hugen		Datum	24.08.2015



Übersichtsplan

Quelle: LGLN



stadtplanung & architektur

osterstraße 10 26506 norden  
fon 04931/9750-150 fax 9750-160