

Verfahrensvermerke

1. Prüfanbel
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 Satzung beschlossen.

Norden, den

Siegel

Die Bürgermeisterin

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2015). 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
LGLN, 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 07.02.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2015 (Tagesszeitung) und per Aushang vom 19.06. bis 31.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den

Siegel

Die Bürgermeisterin

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 20.03.2015 (Tagesszeitung) und per Aushang vom 20.03.2015 bis 17.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V und der Begründung wurde in der Zeit vom 20.03.2015 bis 17.05.2015 und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 31.03.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.

Norden, den

Siegel

Die Bürgermeisterin

6. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.03.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2015 (Tagesszeitung) und per Aushang vom 19.06.2015 bis 31.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 V und der Begründung haben vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 XXXX.2014 als Satzung (§ 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 Emden bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 187 V "Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße" ist damit amrechtsverbindlich 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

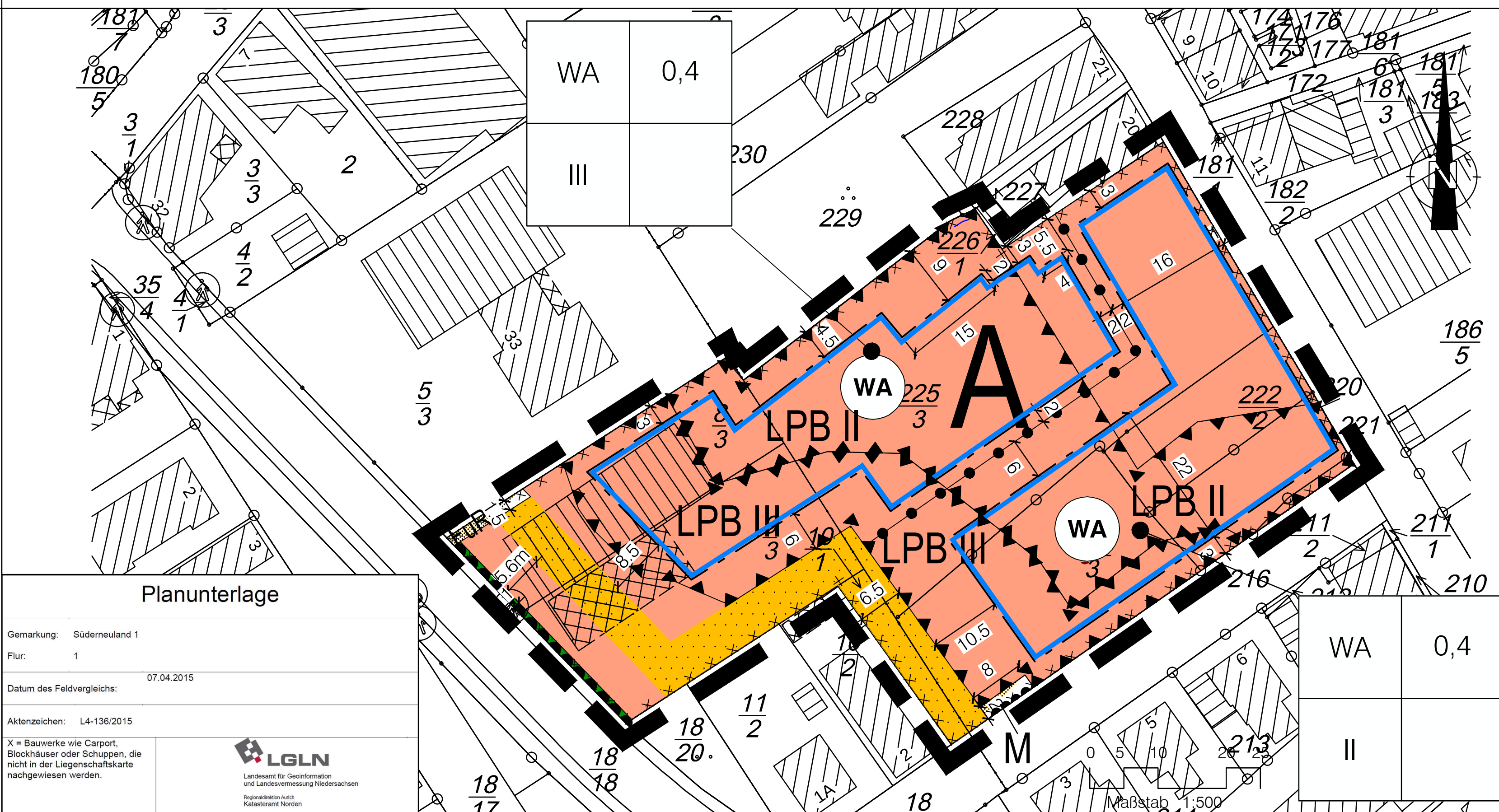
Die Bürgermeisterin

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

Norden, den

Siegel

Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

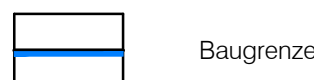


Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

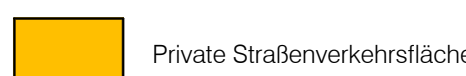
III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

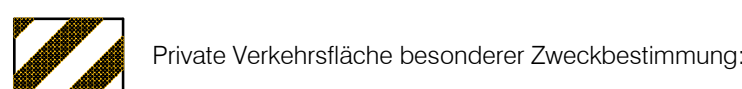


Baugrenze

Verkehrsflächen



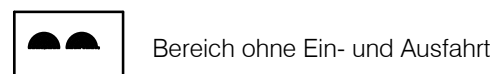
Private Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

M Müllstellplatz

FuR Fuß- und Radweg



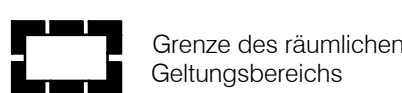
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

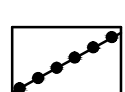


Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

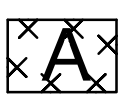


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



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

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).

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 dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Da der Umfang der Erhaltung nicht bekannt ist, müssen Erdarbeiten fachlich begleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Wird eine Ausgrabung erforderlich, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 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.

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 verwendender 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 Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Bauunternehmen).

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: 26.07.2015

Übersichtskarte 1:3.000

we in ert
planungsbüro

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