

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 179 „Molenstraße / Hattermannsweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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 (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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Norden -

Norden, den Bürgermeisterin

Katasteramt Norden

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2012 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom 20.12.2012 bis 04.01.2013 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Norden, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 02.03.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2016 im Ostfriesischen Kurier am 19.03.2016 in der Ostfriesenzeitung sowie vom 18.03.2016 bis 04.05.2016 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.03.2016 bis 04.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 179 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 179 ist damit am in Kraft getreten.

Norden, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

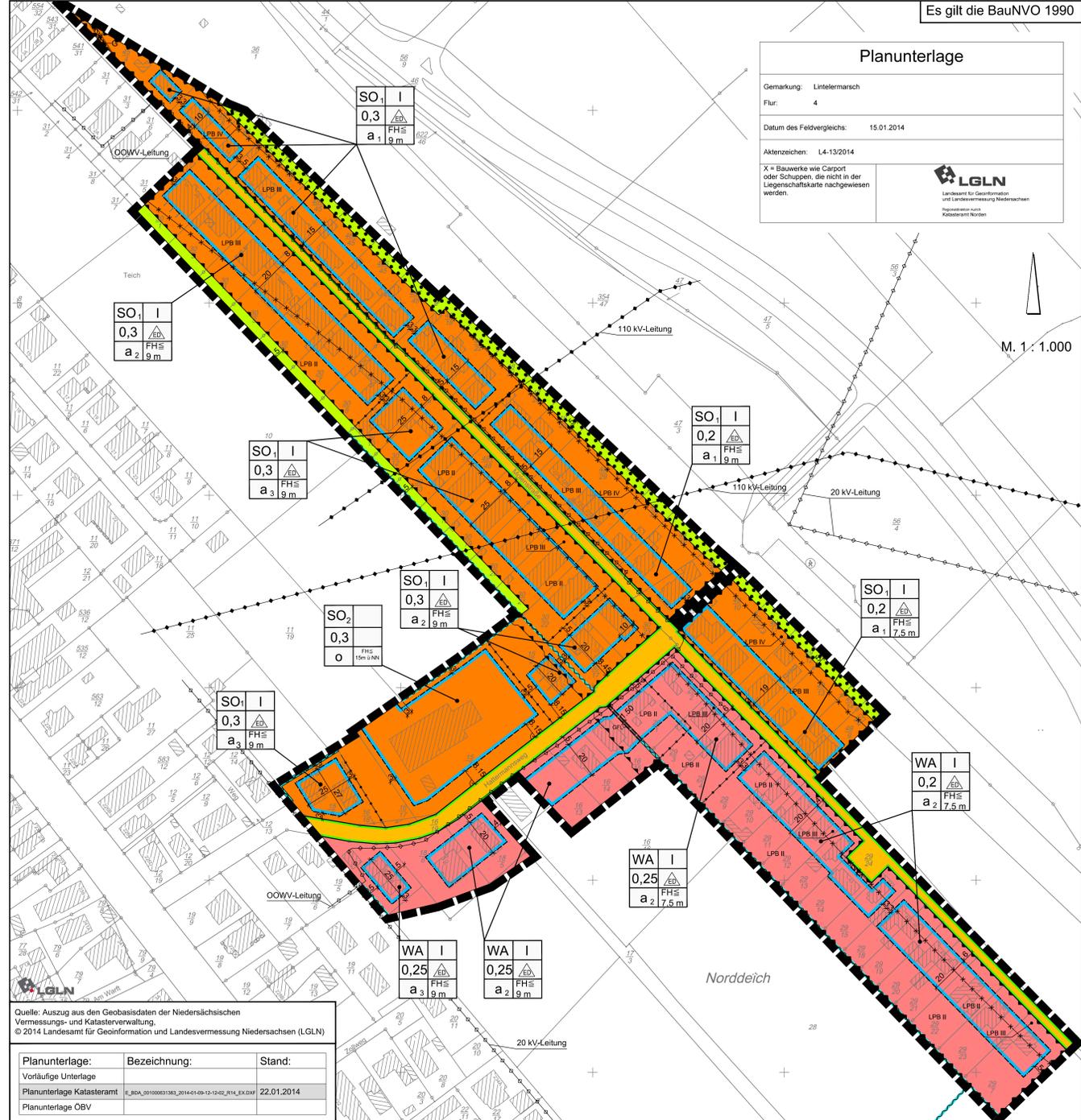
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 179 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 179 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Norden, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norden, den STADT NORDEN
Der Bürgermeisterin



Planunterlage

Gemarkung: Lintelermarsch
Flur: 4
Datum des Feldvergleichs: 15.01.2014

Aktenzeichen: L4-13/2014

X = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionales Amt
Katasteramt Norden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Molenstraße / Hattermannsweg
 - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Fährschiff mit touristischer Infrastruktur
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH-FHöhe), Bezugspunkt Erschließungsstraße
 - FH ≤ 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH-FHöhe), Bezugspunkt über Normalnull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a₁ Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsräume**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - oberirdische Leitung (110 KV)
 - unterirdische Leitung (20 KV)
 - unterirdische Leitung (OÖVV)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lampegebiete / Lärmfestsetzungen
 - LPB III Lampegebiet
 - Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zur Sicherung der Erhaltung (verrohrter Gräben)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Oberflächenwasserweisung (Entwässerungsgräben, offen oder verrohrt)

Hinweise

Leitungen

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

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fußgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleamarrungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfaltungen und Stein- oder Keramikreste, auch geringe Spuren solcher Keramik) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht 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 unverändert zu lassen, bis für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Abtastungen

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

Technische Regelwerke

Folgende Technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013, Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen
- DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen
- DIN EN 771-1:2011, Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel
- DIN 105-100:2012-01, Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften
- DIN 4109 – Schutz vor Feuchtigkeit im Hochbau
- RAL-Farbsysteme der RAL-Gemeinschaft GmbH.

Hinweise für die Bauausführung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfataure oder potenziell sulfataure Böden vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Baugutachten auszubauenden Böden für den Grundwasser- oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfalldeponierung ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauunternehmer ein Untersuchungsbeauftrag mit einem Zuordnungswert von bis zu 2 Z der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einseitigbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NcKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO – „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“**
 - Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauermotors und der Gästebeherbergung sowie Betriebes des Beherbergungsgewerbes.
- Zulässigkeit von Nutzungen**

Als Hauptnutzung zulässig sind:

 - Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.
 - Eine Daueroberfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eingestaltung 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 Lebenszustellungen vorliegen wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen verwalten, so ist die Daueroberfläche im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den mehrheitlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.
 - Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienapartments 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.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung sind zulässig:

 - Gebäude und Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästebuchungen,
 - Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.
- Anzahl und Größe der Wohnungen**

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

Pro 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung im Sinne von Nr. 1, 1.A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Der Umstand, dass Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Daueroberfläche) 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 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.

- Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Pferdehof mit touristischer Infrastruktur“ gemäß § 11 BauNVO**

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

Zulässig sind:

 - Stallanlagen und Freiläufplätze zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
 - Reithalle,
 - Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
 - Ferienwohnungen und Fremdenzimmer,
 - Pension, Hotel,
 - Hofcafé, Restaurant,
 - Wohngebäude.
- 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.
- 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 (65%) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise**

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

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.
- Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

(1) Im Sondergebiet SO 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA ist oberer Bezugspunkt die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der längsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in Fassadenmitte gemessen.

(2) Im Sondergebiet SO 2 gilt als Bezugspunkt die Höhe über NN (Normalnull).
- 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.

- 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.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**
 - In den gekennzeichneten Lampegebieten III, III und IV sind für Neubauten bzw. baueingangsrelevante Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (eff. R_w) erforderlich, die die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	Lärmpegel	Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß R _w in dB	Wohnräume u. ähnl.	Büroräume u. ähnl.
III	56-60		30	30	
III	61-65		35	30	
IV	66-70		40	35	

An den maßgebenden Schalldämm-Maßen (hier: Bahnstrecke) vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das a₀ Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

 - Zusätzlich sind an Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

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

- 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.

(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) Ausnahmeweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschichtüberdachungen, 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.
- Dacheindeckung**
 - 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 Edelengobeln) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Rest.
 - Ausnahmeweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschichtüberdachungen, 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
 - 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 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.

- 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 verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den örtlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmiroter), 3005 (Weinrot), 3008 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

(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. a. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen, oder

 - wenn es sich um Um- und Erweiterungsmaßnahmen 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,
 - oder
 - Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.
- Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen**

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

(1) Pro Betriebsstätte ist 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 ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
 - Werbeanlagen auf an Dachflächen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motividarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leuchtbildanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektorien, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.
- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.**

Stadt Norden

BEBAUUNGSPLAN NR. 179

„Molenstraße / Hattermannsweg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtspland M. 1 : 10.000

12. Mai 2016

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsbereich städtische Planung und Forschung
Eschenweg 1 | Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg | Telefax 0441 97174-73
Hauptstadt 3007 | E-Mail info@nwp.de
26028 Oldenburg | Internet www.nwp.de