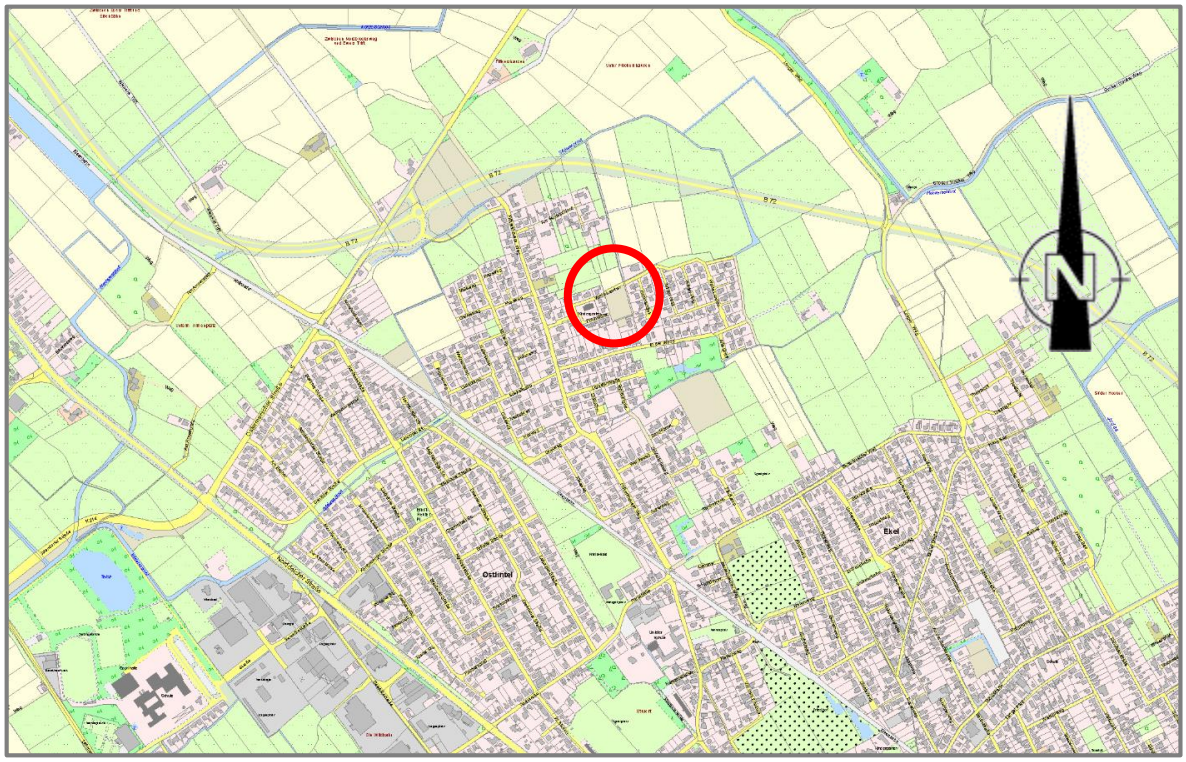
Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 85a
nördlich „In der Wirde“
2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 17.05.2016

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

weinert planungsbüro

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung ... 3
2 Lage und Abgrenzung ... 4
3 Bestand und gegenwärtige Nutzung ... 5
4 Planungsvorgaben ... 6
4.1 Raumordnung ... 6
4.2 Landesraumordnung ... 6
4.3 Regionale Raumordnung ... 7
4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden ... 8
4.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept ... 9
4.6 Andere Bebauungspläne ... 9
5 Inhalt und Auswirkungen der Planung ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Bauweise und Baugrenzen ... 10
5.4 Verkehrserschließung ... 11
5.5 Kinderspielplatz ... 12
5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ... 12
5.7 Textliche Festsetzungen ... 12
5.8 Örtliche Bauvorschriften ... 16
6 Natur und Landschaft ... 25
7 Flächenbilanz ... 26
8 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 26
9 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ... 30
10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 31

Anlage:

Ergänzender Oberflächenentwässerungsplan, ARGO GmbH, vom 02.03.2016

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85a erfolgt die Neuordnung einer Teilfläche des Baugebietes nördlich „In der Wirde“ um die Mobilisierung von brachliegenden Baulandreserven zu ermöglichen. Die Entwicklung des Änderungsbereiches dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzelhausbebauung. Insbesondere im nördlichen Bereich der Stadt Norden sind trotz der Baulandmobilisierung im Bereich Ostlintel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 keine ausreichenden Baulandreserven vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Mit der vorliegenden Planung wird der stetigen Nachfrage nach privaten Baugrundstücken zur Eigenheimbildung entsprochen. Trotz des einsetzenden demografischen Wandels ist der Wohnflächenbedarf in der Bundesrepublik stetig steigend. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird das Plangebiet auch zukünftig ein bevorzugter Wohnstandort sein.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a wird der Baulandnachfrage entsprochen, sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt. Im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung wird vorrangig die Festsetzung der Erschließungsflächen geändert. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorbereitet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes handelt es sich bei diesem Bereich der Stadt Norden um einen attraktiven Wohnstandort.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,

- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Bereich der Stadt Norden überplant.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

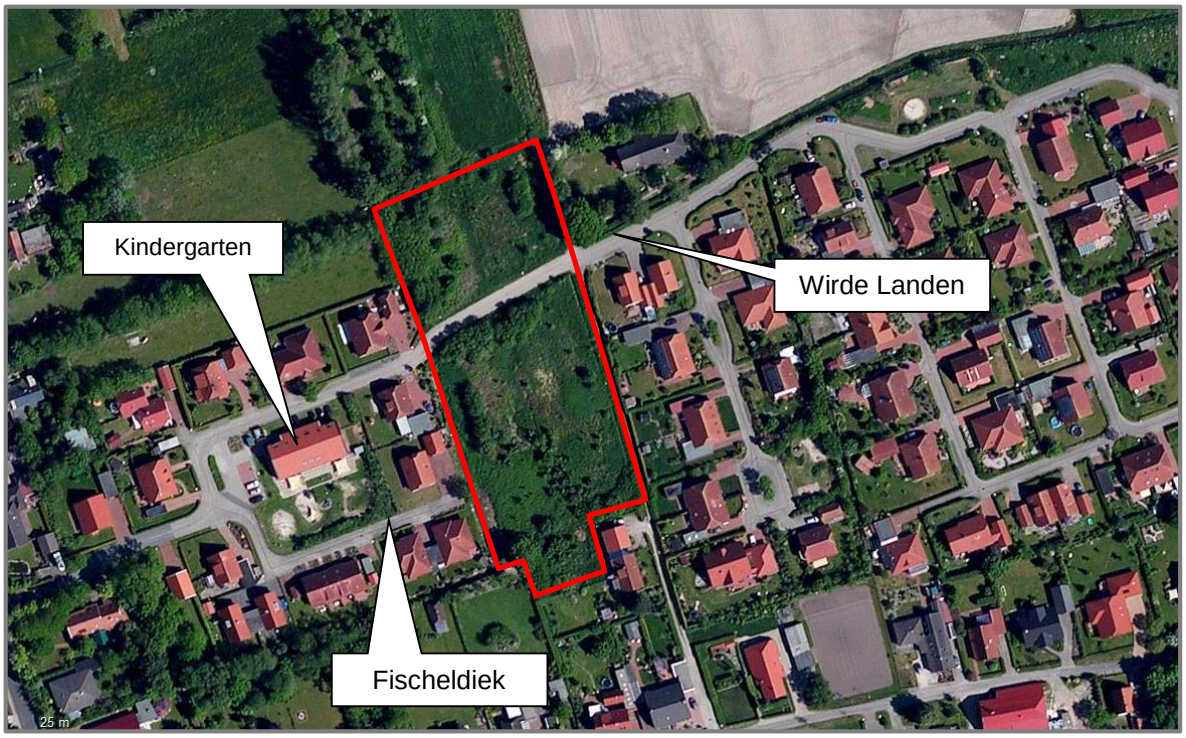
Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha.

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche. Westlich, östlich und südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Wohnbebauung überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Wirde Landen“ und „Fischeldiek“.



Luftbild des Plangebietes

4 PLANUNGSVORGABEN

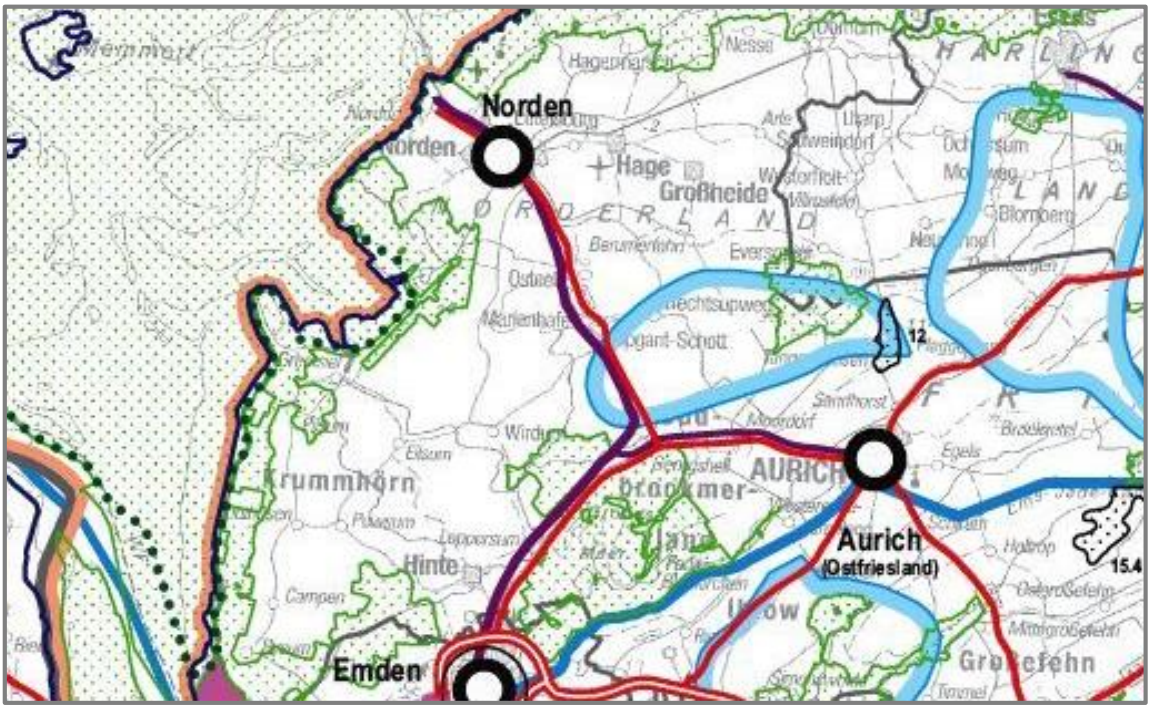
4.1 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

4.2 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). Die Stadt Norden ist im NLROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dargestellt ist die Haupteisenbahnstrecke Norddeich – Emden sowie die Hauptverkehrsstraße von Norddeich nach Aurich bzw. in Richtung Emden mit dortigem Anschluss an die Autobahn.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.

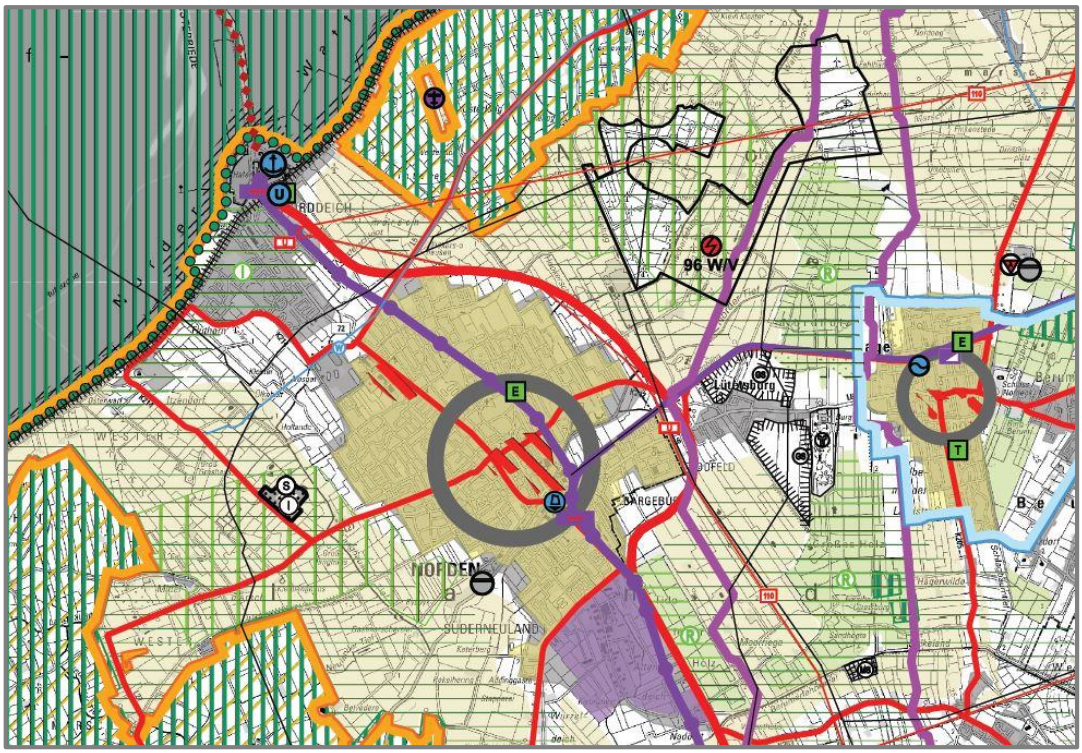


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

4.3 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren.

Der Entwurf des RROP wurde im Kreistag beschlossen und hat mit Stand Juli 2015 das Beteiligungsverfahren durchlaufen. Folglich entfalten die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten eine Bindungswirkung in Form von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

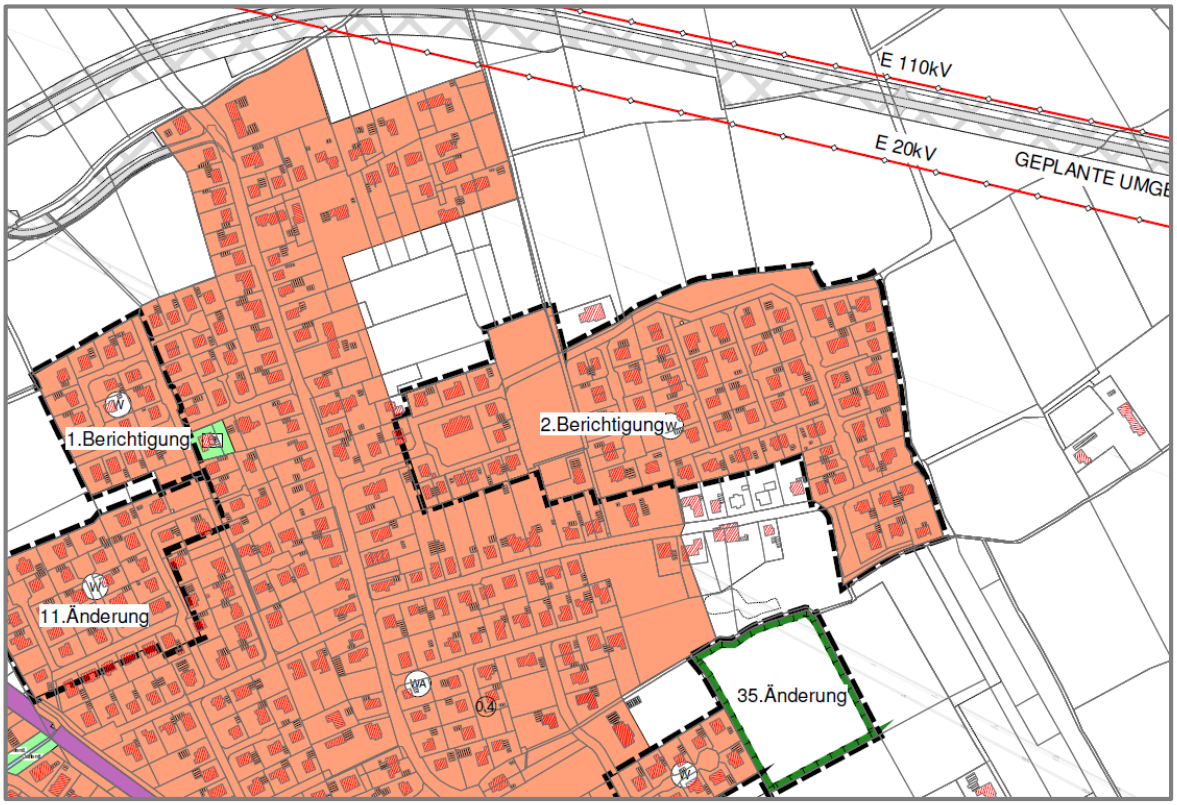


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2015) (ohne Maßstab)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des Mittelzentrums Norden im zentralen Siedlungsbereich. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Folglich ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



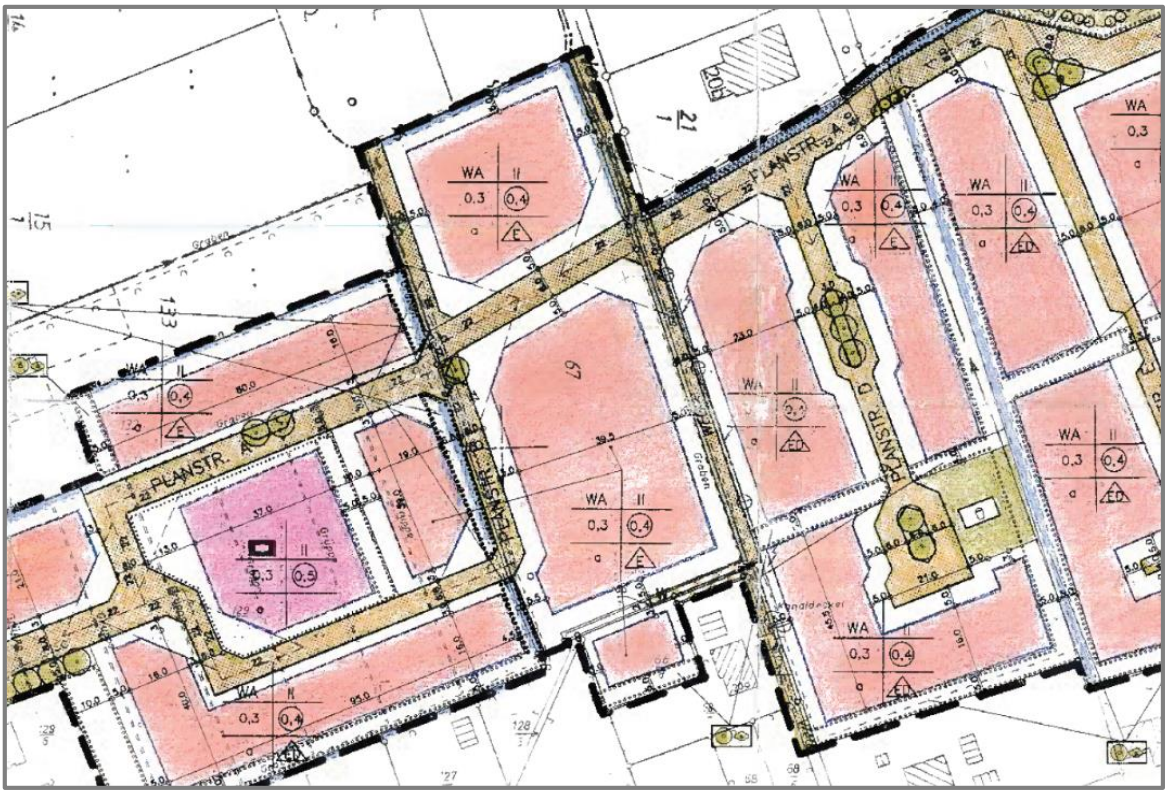
Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für den südlichen Bereich der Ortsumgehung wurde von der Stadt Norden eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Die hier entwickelte Stadterweiterung setzt sich aus insgesamt 5 Baugebieten zusammen, die teilweise an das Plangebiet heranreichen. Mit der vorliegenden Planung wird die Rahmenplanung nicht beeinflusst, sondern arrondiert, um eine zusammenhängende und geschlossene Siedlungsfläche zu entwickeln.

4.6 Andere Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 85a. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung ersetzt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 85a (ohne Maßstab)

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mobilisierung von brachliegenden Baulandreserven. Entsprechend der bestehenden Festsetzung und der umliegenden Siedlungsstruktur wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiter zu entwickeln, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch textliche Festsetzung auf 65 % beschränkt. Weiterhin wird über die textliche Festsetzung Nr. 8 eine max. zulässige Gebäudehöhe von 9 m (gemessen über OK Erschließungsstraßenmitte der „Wirde Landen“ und „Fischeldiek“) festgesetzt, um entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten (siehe Kap. 5.7).

Das zulässige Höchstmaß gem. § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss, bei einer Dachneigung von mehr als 45°, als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird (siehe textliche Festsetzung unter Kap. 5.7 und örtliche Bauvorschriften unter Kap. 5.8).

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85a wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die inhaltlich genau zu bestimmen ist. Die abweichende Bauweise ist durch eine textliche

Festsetzung konkretisiert (siehe Kap 5.7. Bauweise). Zur Absicherung eines Baugebietes mit einer Einzelhausbebauung werden nur Einzelhäuser (E) für zulässig erklärt.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen dem Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße, die mit einer Breite von 6 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Ferner wird die im Bestand vorhandene Straße „Wirde Landen“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend der ursprünglichen Planung wird im östlichen Bereich ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Dieser Fuß- und Radweg wird über die Straße „In der Wirde“ hinaus in nördliche Richtung fortgeführt. Diese Verkehrsfläche ermöglicht eine Anbindung an zukünftige Baugebiete im Bereich der Ortsumgehung.

Die Einzelheiten der Erschließungsmaßnahmen werden in einem Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger geregelt. Der Erschließungsträger wird von der Herrichtung des nordöstlichen Fuß- und Radwege entbunden.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Entsprechend der Straßenausbauplanung werden insgesamt 2 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Diese Anlagen für den ruhenden Verkehr werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Zur weiteren Absicherung der Flächen für Parkplätze sowie einer Vorhaltung von Flächen für Baumanpflanzungen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.5 Kinderspielplatz

Innerhalb des Baugebietes „Nördlich „In der Wirde““ sind bereits zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Kinderspielplätze an der Straße „Kummerdiek“ und nördlich „Wirde Landen“. Mit diesen Anlagen wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern Rechnung getragen.

5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Gräben III. Ordnung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgräben) festgesetzt. Die Parzellengraben dienen der Aufnahme und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Durch diese Festsetzung werden die Gewässer öffentlich-rechtlich abgesichert und die Erhaltung sichergestellt.

5.7 Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden. Bekannter weise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung in jede Richtung von 15,00 m.

Begründung:

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

5. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke müssen mind. eine Größe von 600 qm erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenze sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu-bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu-bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser sind behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohnung. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu-/Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung eines Bauwichs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

7. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen i.S.d.§14 BauNVO

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Grundfläche der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.g. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt GRZ“ von 0,5 (50% ige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

8. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante der Erschließungsstraßenmitten „Fischeldiek“ oder „Wirde Landen“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von 9,00 m reicht aus, ortsübliche und orttypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Da in den Pflanzbereichen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, keine Leitungen untergebracht werden, wird die Anpflanzung von Laubbäumen abgesichert.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrünten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen – das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte der „Fischeldiek“ oder „Wirde Landen“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläng ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer und Walmdächer, 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. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, 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.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der orttypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen

zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat – in Dachneigung gemessen – und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelengoben) 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, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche 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 max. 30 qm handelt.

<u>Begründung</u>

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancher Orts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

5. Außenwände der Gebäude

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 verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002

(Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunort), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

oder

2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

<u>Begründung</u>

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in "do-it-jourself-Manier" selbst

aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

6. Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechtwinkelig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre 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 waagerecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Begründung

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die festgesetzten Einschränkungen vorgesehen.

7. Einfriedungen der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

8. Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder

Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollten bei Verstößen in der Regel Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB - bleibt hiervon unberührt.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85a überwiegend als überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt ist. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben und damit Bestandteil der umgebenden urbanen Überformung. Aufgrund der extensiven Nutzung der überwiegenden Plangebietsfläche entwickelten sich Sukzessionsbereiche.

Innerhalb des Plangebietes haben sich aufgrund einer ausbleibenden Nutzung halbruderale Strukturen mit 2 – 3 jährigen Sukzessionsgehölzen entwickelt. Diese Strukturen begründen keinen Biotopschutz im Sinne des § 30 BNatschG.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da keine erheblichen neuen zusätzlichen Baurechte durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen. Der gesamte Änderungsbereich ist bereits seit 1996 durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 85a als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85a) zulässig waren.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und der umliegenden Siedlungsbereiche wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen. Dies gilt auch für potenziell vorhandene baumhölenbewohnende Fledermäuse oder Vogelarten, da entgegen der Stellungnahme kein älterer Baumbestand vorhanden ist.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der

verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

7 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz	
Festsetzung	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet	7.043
öffentliche Straßenverkehrsfläche, einsch. FUR	1.262
Private Verkehrsfläche beson. Zweckbestimmung: Wohnwege	188
Gesamtfläche des Plangebietes	**8.493**

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.03.2016 bis zum 22.04.2016 vorgestellt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen gegeben:

- Mit einer Stellungnahme des Landkreises Aurich und des Entwässerungsverbandes Norden werden aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Bereits bestehende Entwässerungsgräben werden in Ihrer Form und Eigenschaft verändert, Abwasserverrohrungen sowie Durchlassverrohrungen werden verlegt. Für diese baulichen Maßnahmen ist eine gesonderte wasserrechtliche Plangenehmigung erforderlich. Die Untere Wasserbehörde sowie der Entwässerungsverband Norden fordern eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut, bei einer Neuversiegelung ab 2000 m².

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend dem ergänzenden Oberflächenentwässerungsplan keine Beeinträchtigung des Oberflächenentwässerungssystems vorbereitet wird. Bereits zum heutigen Zeitpunkt bestehen durch den rechtswirksamen Bebnauungsplan Nr. 85a Baurechte, die eine entsprechende Versiegelung des Plangebietes ermöglichen. Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese vorgegebene Versiegelungsmöglichkeit wurde bereits im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren 1996 berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund liegt keine erhebliche Neuversiegelung vor.

Die bestehenden Entwässerungsgräben bleiben erhalten und werden aufgereinigt, wobei die Grabenprofile bestehen bleiben. Folglich erfolgt keine Veränderung der Entwässerungsgräben in ihrer Form und Eigenschaft. Abwasserverrohrungen sind nicht geplant.

Im Bereich der Planstraße wird eine Grabenverrohrung hergestellt. Diese wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.85a an gleicher Stelle mit dem wasserrechtlichen Antrag genehmigt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

- Durch den Landkreis Aurich wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in einem Bereich befindet mit sulfatsauren oder potenziell sulfatsauren Böden. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht ergibt, ist meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf

ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Die Bodenuntersuchung sollte in Absprache mit meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Bodenuntersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

- Weiterhin wurden innerhalb einer Stellungnahme des Landkreises Aurich und des BUND Anregungen zur Biotoptytenerfassung und zum Artenschutz gegeben.

  Es handelt sich um Biotopflächen bestehend aus einem Mosaik aus halbruderalen Brachen, Röhrichten und Gehölzbereichen mit einzelnen älteren Bäumen auf feuchten bis nassem Marschboden.

  Die Biotoptypen sind pflanzensoziologisch zu erfassen und der evtl. und durchaus mögliche Schutzstatus nach § 30 BNatSchG zu zuordnen. Die Relevanz der Baumschutzsatzung ist zu prüfen.

  Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Besonders und streng geschützte Tierarten (Fledermäuse, Vögel und Amphibien) und Fledermausquartiere sind fachgerecht zu kartieren und deren Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen, Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren und Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen. Die Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich erhält eine Kopie dieser Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Begründung (Kap. Natur und Landschaft) wurde hinsichtlich der Biotopstruktur und des Artenschutzes ergänzt.

- Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a bestehen erhebliche Bedenken, Sie überplanen das Flurstück 66/4 der Flur 6 in der Gemarkung Norden als Fuß- und Radweg. Das v. g. Flurstück dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im nord-östlichen Bereich. Durch die Überplanung dieses Flurstücks würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen ihre Zuwegung verlieren. Im Übrigen haben Sie auf den Besitz des Flurstücks 66/4 der Flur 6 in der Gemarkung Norden im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung vom 20.12.2012 verzichtet. Dieses Flurstück wurde als Zuwegung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche(neu: Flur 44, Flurstück 18) zugeschlagen (siehe Anlage).

  Die Zustimmung nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19 12.2008 (BGBl. I S. 2794) wird **nicht** erteilt.

Die Festsetzung eines Fuß- und Radweges auf dem Flurstück 66/4 der Flur 6 der Gemarkung Norden erfolgte zur Absicherung einer zukünftigen verkehrliche Anbindung weiterer Siedlungsgebiete, entsprechend eines vom Rat der Stadt Norden beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Eine Realisierung des festgesetzten Fuß- und Radweges wird erst mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der damit verbundenen Baulandausweisung erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen wird daher mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben vom 11.04.2016 dem Amt für regionale Landesentwicklung dargelegt. Darüber hinaus erfolgte die folgende Zusicherung der Stadt Norden: “Die Stadt Norden sichert hiermit zu, dass keine Maßnahmen zur Umsetzung der Festsetzung als Fuß- und Radweg erfolgen, solange die über dieses Flurstück erschlossene landwirtschaftliche Fläche als solche genutzt wird.“

Mit Schreiben vom 10.05.2016 wurde vom Amt für regionale Landesentwicklung eine bedingte Zustimmung für die Überplanung des Flurstücks 66/4 und eine Zustimmung gem. § 34 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) erteilt.

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Stadtwerke Norden.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Norden sowie über offene Parzellengräben. Die bestehenden Entwässerungsgräben bleiben erhalten und werden aufgereinigt, wodurch eine Rückhaltung berücksichtigt wird.

Entsprechend der hydraulischen Berechnung (Anlage: Ergänzendes Oberflächenentwässerungskonzept) wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1.600 l/Min. bzw. 96 m³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

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.

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.

Sichtfelder

Gem. § 31(2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Norden ist geregelt durch die „Satzung der Stadt Norden über die Erhebung v. Erschließungsbeiträgen“ vom 24.06.1987. Der Abschuss eines Erschließungsvertrages ist möglich.

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 Ausbauunternehmer).

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.

Technische Regelwerke

Die folgenden bei der Bebauungsplanaufstellung verwendeten technischen Regelwerke können bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) eingesehen werden:

- 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“
- RAL (Farbpalette der RAL gemeinnützige GmbH)

Beschränkter Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines beschränkten Bauschutzbereiches gem. § 17 LuftVG. Die Errichtung sämtlicher Gebäude sind der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg) anzuzeigen.

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85a (ursprüngliche Planfassung) außer Kraft.

Norden, den

(Siegel) .....

Die Bürgermeisterin