

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG), in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Norden dessen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a mit der Bezeichnung "nördlich "In der Wirde" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

2. Planunterlage

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a "nördlich "In der Wirde" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

..... (Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a "nördlich "In der Wirde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

6. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2015 bis XX.XX.2015 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat dem Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85a "nördlich "In der Wirde" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a "nördlich "In der Wirde" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den

Siegel

..... Die Bürgermeisterin

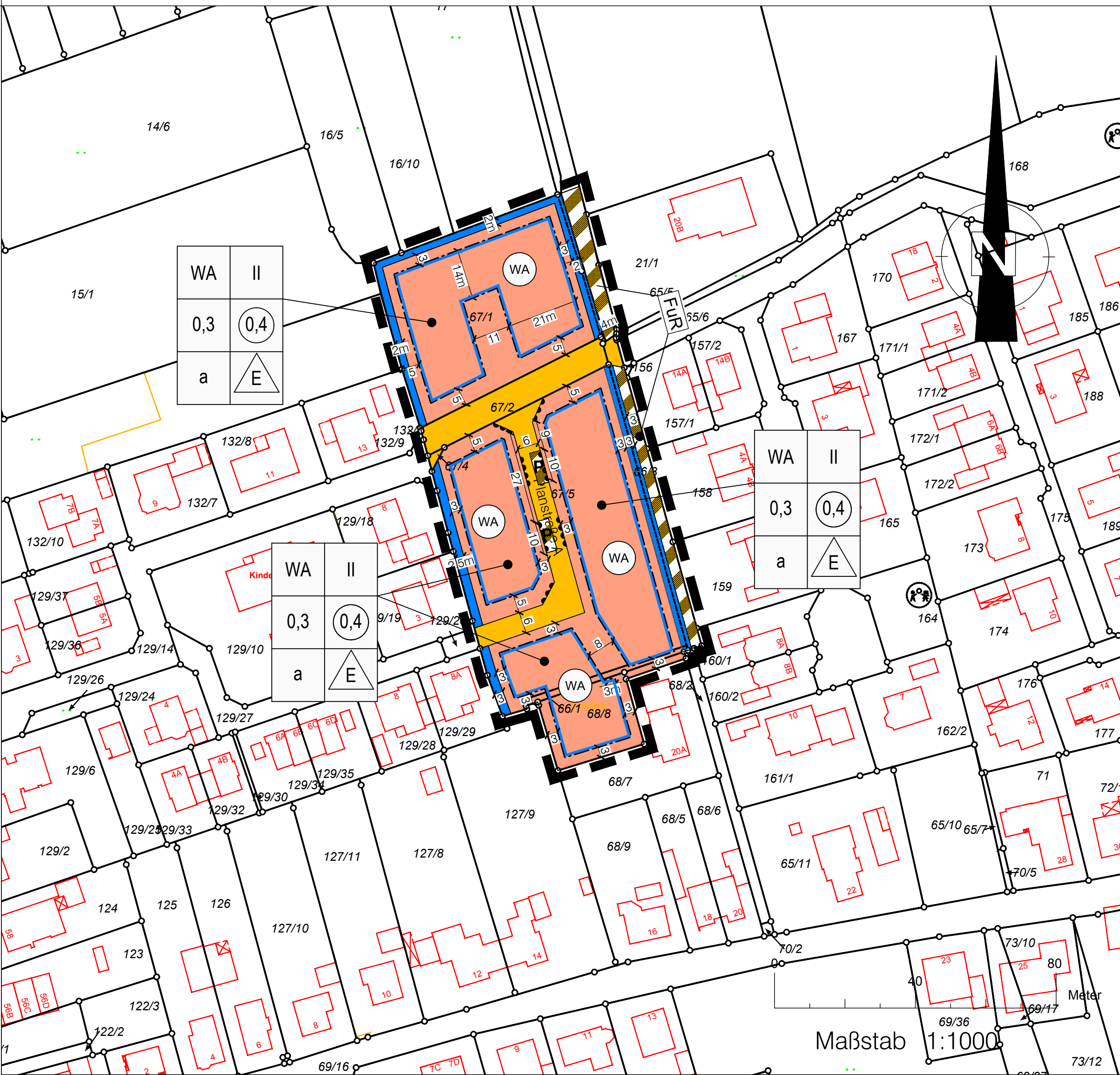
10. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a "nördlich "In der Wirde" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden, den

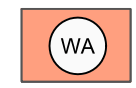
Siegel

..... Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse



Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

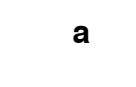


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze



Abweichende Bauweise

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Entwässerungsgräben

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

Örtliche Bauvorschriften

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälen - 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 Trauflänge ist.

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, Hauseingangstreppeüberdachungen, 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.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/4 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walngrad - 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 Traufhöhe, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

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 1304-2010 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Eselsgerben) 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 Farbtagebuch RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 3000 bis 3017 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 8002 bis 8017, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch 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, Hauseingangstreppeüberdachungen, 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.

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 verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Renoorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmintrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- 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

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppe, 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

- 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.

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 rechteckig 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 waagrecht 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.

7. Einriedungen 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 30 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der baurechtlichen und nachbarschaftlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Abgrenzungen dürfen nur mit Drahtflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

8. Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenbegrenzten 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. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

11. 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.

Hinweise

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 Denkmalbehörde 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.

Altanlagenlagen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagenlagen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altanlagebehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Sichtfelder

Gem. § 31(2) NSrG 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 Abschluss 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 (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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.

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 85a

nördlich "In der Wirde"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung



Übersichtskarte 1:4.000

Bearbeitungsstand: 03.03.2016



Norddeicher Straße 7 26506 Norden
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29