

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert nach § 4 durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Norden diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 mit der Bezeichnung "Westlich Fledderweg" den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 "Westlich Fledderweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2017 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

2. Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2016). 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 ..... Siegel ..... Das Katasteramt

LöGL, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

3. Planverfasser  
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden

Norden, den ..... Dipl.-Ing. Thomas Weinert

4. Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2017 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2017 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 und der Begründung haben vom XX.XX.2017 bis einschließlich XX.XX.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Norden hat die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 "Westlich Fledderweg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 "Westlich Fledderweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht gelten gemacht worden.

Norden, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Dauerwohnen und Gästebeherbergung  
(§ 11 BauNVO)

**0,30** GRZ, dezimal - Grundflächenzahl als Höchstmaß

**0,40** GFZ, dezimal - Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**II** Vollgeschoss als Höchstmaß

**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise

**o** offene Bauweise

**ED** Nur Einzelhäuser - Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß und Radweg  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**P** Öffentliche Parkfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**M** Müllplatz

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**5. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Öffentliche Grünfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Spielfeld**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Private Grünfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Immissionsschutz: Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über OK des angrenzenden Fahrbahndrands.**

**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

**Wasserfläche Entwässerungsgraben**

### Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**Hauptversorgungsleitungen unterirdisch Mittelspannung 20kV (Stadtwerke Norden)**  
150 PVC / 2004 (OOVV)

## Textliche Festsetzung

1. Sonstiges Sondergebiet (SO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“) gemäß § 11 BauNVO  
1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Als Hauptnutzung zulässig sind:  
(1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich. Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung 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 Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den mehrdeutlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.

(2) 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.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:  
- Gebäude und Räume für freie Bäume,  
- kleine Läden mit bis zu 100 m Verkaufsfläche,  
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastronomie bis zu 50 m<sup>2</sup>,  
- Anlagen für die Verwaltung / Vermittlung von Gästetickets, Karten,  
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderspielen, Einrichtungen zur Alterspflege.

2. Anzahl und Größe der Wohnungen  
Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgeländen in den sonstigen Sondergebieten (SO).

Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung im Sinne von Nr. 1 (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m<sup>2</sup> 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 genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erdbeerdichte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

3. Schallschutz  
Lärmpegelbereich III  
An allen der Ibezendorfer Straße (K214) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudeseiten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoss nur für Schlafräume) 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 Ibezendorfer Straße (K214) abgewandten Gebäudeseiten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoss nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schläftörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

4. Maß der baulichen Nutzung  
(1) 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.

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (ohne 10 % Überschreitung).

(2) Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschosfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

5. Höhe baulicher Anlagen  
Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzende öffentlichen - gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstgelegenen Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte.

6. Abweichende Bauweise  
Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längengrenzung für alle Gebäudeseiten:  
• maximal 20 m für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte.  
Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze.

Die Längengrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.  
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen  
Gemäß § 25 (6) 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.

8. Grundstückszufahrten  
Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

9. Bestandschutz  
Diese Festsetzung gilt nicht für genehmigte Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplan errichtet wurden. Diese können in den bestehenden Gebäudeabmessungen instandgehalten und modernisiert werden.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

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

1. Dachformen  
(1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen wie Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Mansarddächer sind nicht 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 Gebäude mit wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstretterüberdachungen, Kellerlichtschächelüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entspricht.

2. Dachdeckung  
(1) Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauem unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Erdalogenen) vorzunehmen. Alternativen können nicht glänzend Bitundschistene (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.

(2) Ausnahmeweise kann von der festgesetzten Dachdeckung abgewichen werden, wenn es sich um Gebäude wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstretter, Kellerlichtschächelüberdachungen, 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 oder wenn zur Energiegewinnung neue Techniken eingesetzt werden, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Solarthermie, 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.

3. Außenwände  
(1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festsetzungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderem Eigenschaft“) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den örtlichen RAL-Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Helorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kammirot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Kalkweiß) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Ausnahmeweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden.  
- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.  
oder  
- wenn es sich um Gebäude mit wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstretter, Kellerlichtschächel, 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.

4. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vorläuschen, sind unzulässig.

5. Werbeanlagen, Hinweiszeichen und Antennen  
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
- Als Baugrundstück gilt § 2 Abs. 12 NBauO ohne Baualast.  
- Als Ansichtfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtfläche umschließt.

6. Gestaltung der Vorgartenbereiche  
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßengrenzen bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenzugewandten Baugrenzen.  
(2) Die Vorgartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gleichmäßig zu gestalten. Die Verwendung von Gestein, Kies oder Mineralien (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Bestenfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

7. Einfriedung der Baugrundstücke  
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende 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 Drahtglockenzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

8. Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

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

**Bodenfunde / Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinteilmengen, Schalen) sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinklebkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

**Deichschiutzzone**  
Durch die planrechtliche Abseicherung von Baulflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Die beplanten Flächen betreffen die Deichschiutzzone von 50 m. Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

Gem. § 14 (Benutzungs) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deichhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.

Gem. § 16 (Anlagen landsseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landsseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

**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 „Festsetzungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“,  
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderem Eigenschaft“,  
- RAL (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH).

**Rechtsverbindliche Bebauungspläne**  
Nach Rechtskraftänderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Westermarsch II“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 „Westermarsch II“, die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westermarsch II“ und die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westermarsch II“ außer Kraft.

**Hinweise für die Bauausführung**  
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfatursäure oder potenziell sulfatursäure Böden vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Baufälligkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Altlastensitz ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probestime und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff) Eluat  
pH - Wert  
Leitfähigkeit  
Chlorid  
Sulfat

Säureneutralisierungskapazität (SNK)  
Säurebildungspotenzial (SBP)  
Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)

Söfern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

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

5. Werbeanlagen, Hinweiszeichen und Antennen  
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
- Als Baugrundstück gilt § 2 Abs. 12 NBauO ohne Baualast.  
- Als Ansichtfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtfläche umschließt.

6. Gestaltung der Vorgartenbereiche  
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßengrenzen bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenzugewandten Baugrenzen.  
(2) Die Vorgartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gleichmäßig zu gestalten. Die Verwendung von Gestein, Kies oder Mineralien (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Bestenfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

7. Einfriedung der Baugrundstücke  
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende 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 Drahtglockenzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

8. Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

9. Bestandschutz  
Diese Festsetzung gilt nicht für genehmigte Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplan errichtet wurden. Diese können in den bestehenden Gebäudeabmessungen instandgehalten und modernisiert werden.

10. Grundstückszufahrten  
Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

11. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 und der Begründung wurden am XX.XX.2017 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

12. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 "Westlich Fledderweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht gelten gemacht worden.

13. Sonstiges Sondergebiet (SO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“) gemäß § 11 BauNVO  
1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Als Hauptnutzung zulässig sind:  
(1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich. Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung 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 Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den mehrdeutlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.

(2) 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.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:  
- Gebäude und Räume für freie Bäume,  
- kleine Läden mit bis zu 100 m Verkaufsfläche,  
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastronomie bis zu 50 m<sup>2</sup>,  
- Anlagen für die Verwaltung / Vermittlung von Gästetickets, Karten,  
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderspielen, Einrichtungen zur Alterspflege.

2. Anzahl und Größe der Wohnungen  
Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgeländen in den sonstigen Sondergebieten (SO).

Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung im Sinne von Nr. 1 (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m<sup>2</sup> 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 genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erdbeerdichte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

3. Schallschutz  
Lärmpegelbereich III  
An allen der Ibezendorfer Straße (K214) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudeseiten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoss nur für Schlafräume) 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 Ibezendorfer Straße (K214) abgewandten Gebäudeseiten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoss nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schläftörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

4. Maß der baulichen Nutzung  
(1) 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