Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nieders. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlußfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norden den Bebauungsplan Nr. 57 e mit der Bezeichnung "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2014). 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...

Unterschrift Siegel

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 e, "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" wurde ausgearbeitet von:

pk topologis gmbH, Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg

Oldenburg, den .. ..

....
Dipl. Ing. Heinz Gottwald) Stempel

4. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08. 03. 2011 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

5. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom .... bis zum .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom .... bis zum .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

7. Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ... im Amtsblatt Nr. .. für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ... ... rechtsverbindlich geworden.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

10. Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans Nr. 57 e von Norden "östlich Siedlungsweg/Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .. ..

....
(Der Bürgermeister) Siegel

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, das im gesamten Bebauungsplangebiet die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Gartenbaus, des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig sind.

§ 2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern werden je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. drei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern werden je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

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

§ 4 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gemäß § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
- Einzelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2, max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m
- Einzelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3, max. 25 m.

§ 5 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

§ 6 seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die auf eine Erschließungsstraße zuführen) auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.
Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig.
Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu- bzw. Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

§ 7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

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

§ 8 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine Gebäudehöhe von 10,20 m ü. NN und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Gebäudehöhe von 11,20 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9 Anpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen (dreimal verpflanzt und m.D.b.) auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und Standorten, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen. Die Arten, Sorten und Qualitäten werden in Abstimmung mit der Stadt Norden festgesetzt.

§ 10 Baumerhalt

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle im WA 2 ist der vorhandene Einzebaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen.

§ 11 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.

§ 12 Geh- und Fahrrechte

Die mit Geh-, und Fahrrechten zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für das angrenzende Gewässer. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen freizuhalten. Die Sicherung des Räumstreifens erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO- mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Walmdächer im WA2 sollen eine Neigung von 30° nicht überschreiten.
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, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, 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.

§ 2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013) (keine Edelengoben) oder nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011) oder Reet vorzunehmen. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Dachfenster sind zulässig.
- Als orange gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
- als rot gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
- als braun gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
- als schwarzblau und graublau gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 5004 und 5008,
- als grau gelten die Farben entspr. dem RAL-Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

§ 3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat- in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachaufbauten untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mind. zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

§ 4 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 und DIN105-100:2012-01) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 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 einzelner Außenwandfläche als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtl. Bauvorschrift ausgenommen.,
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 gestalt. 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 max. 30 qm handelt.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

§ 5 Traufwandhöhe

(1) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 3 gilt: Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,70 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 5,00 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,00 m üNN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als ⅓ der jeweiligen Trauflänge ist.

(2) Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 gilt: Es wird für das Allgemeine Wohngebiet WA2, mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise, eine Traufwandhöhe von max. 9,20 m üNN als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittkanten von Außenwand und Dachhaut.

§ 6 Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig. Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

noch § 6 Werbeanlagen und Antennen

Eine rechtwinklig 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 des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als ¼ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig.

§ 7 Einfriedigung von Grundstücken

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

§ 9 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instand gehalten oder modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die Insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäude liegt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Hinweise

Bodenbefund, Bodenuntersuchungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen ist, dass sulfatsaure oder potentiell sulfatsaure Böden angetroffen werden. Damit festgestellt werden kann, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Schadstoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Flächen einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor (z.B. dem Chemischen Untersuchungsamt Emden) durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)
Säureneutralisierungskapazität {SNK}
Säurebildungspotential {SBP)
Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)
Eluat; pH-Wert; Leitfähigkeit; Chlorid; Sulfat."

Hinweise:
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA- Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen.

Archäologische Denkmalpflege/Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 57 e treten der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 B sowie der Teilbereich der Abgrenzungssatzung "Siedlungsweg" außer Kraft.

Gewässer II. Ordnung

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstreifen des Gewässers II. Ordnung "Addinggaster Tief" und des "Zubringer Grabens". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Norden und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Lage der Versorgungsleitungen

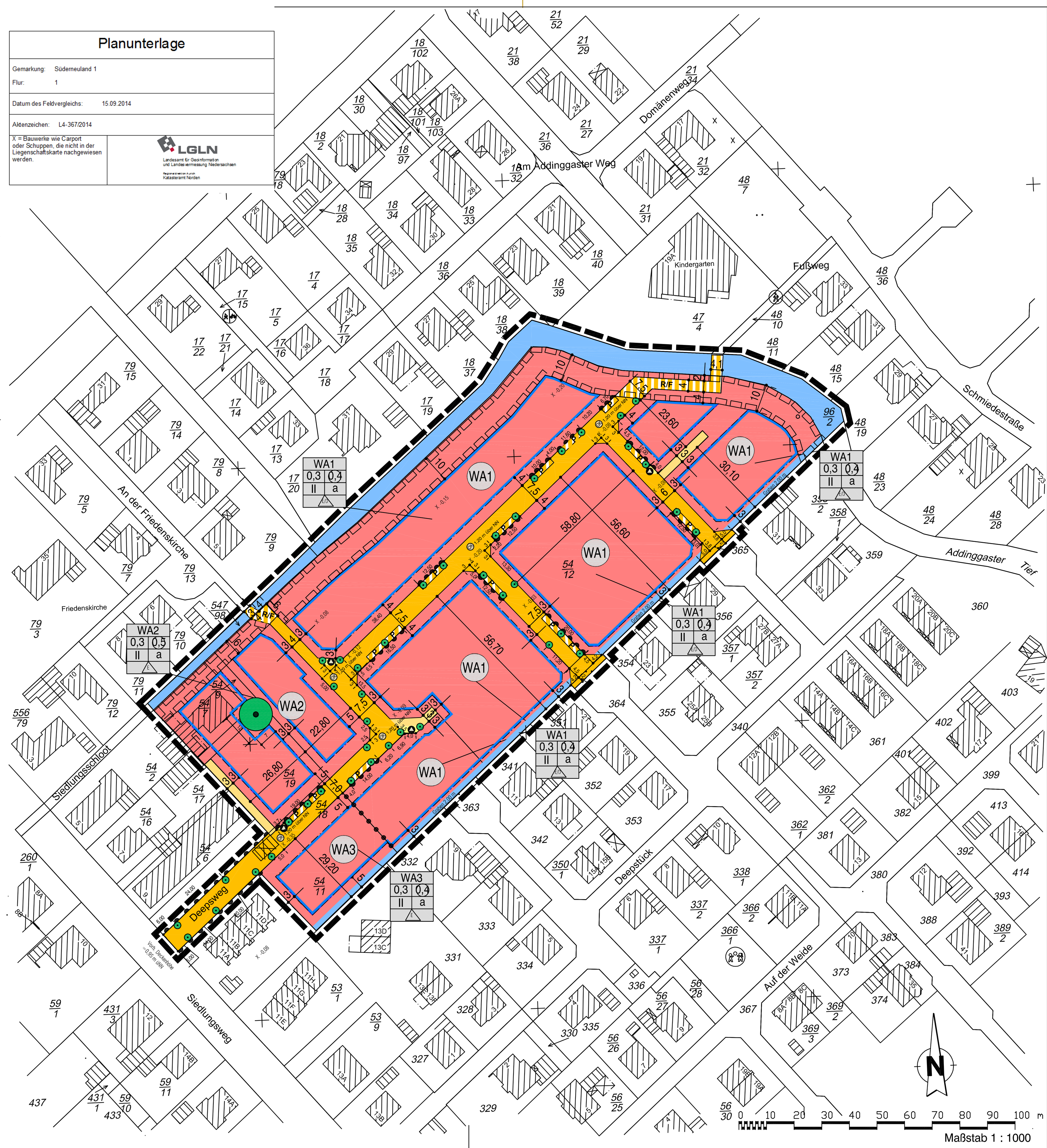
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er 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)

Planunterlage

Gemarkung: Süderneuland 1
Flur: 1
Datum des Feldvergleichs: 15.09.2014
Aktenzeichen: L4-367/2014
X = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden



Planzeichenerklärung

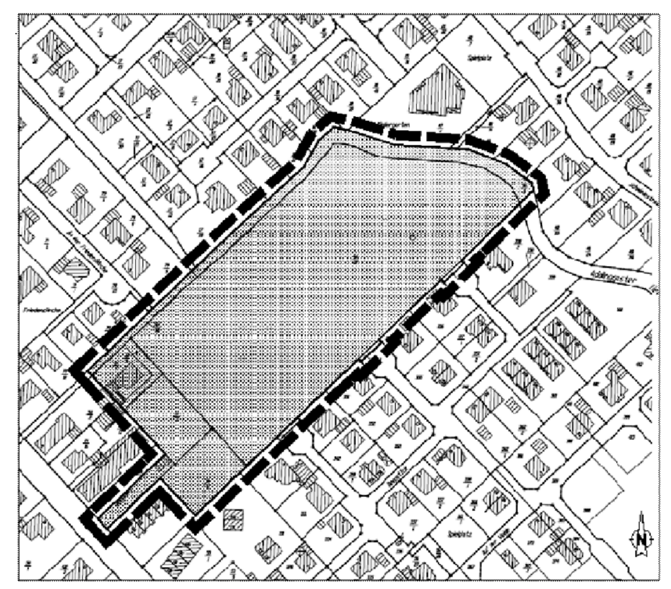
1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - 3.5. Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse Bauweise: a= abweichende
Bauart des Gebäudes: zulässig E/D nur Einzel- u. Doppelhäuser; E = nur Einzelhäuser

6. Verkehrsflächen
   - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Private Straßenverkehrsflächen
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
   - P Öffentliche Parkfläche
   - R/F Rad- und Fußweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Abfall
9. Grünflächen
   - 9.1 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichem Raum
   - 9.2 Erhalt und Ersatz von Bäumen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - 10.1. Wasserflächen, Graben
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Räumstreifen für die Wasserwirtschaft, hier Entwässerungsverband Norden
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Zeichnerischer Hinweis
OK RW-Kanaldeckel, 1,20 m über NN, geplanter Höhenpunkt i.M. gemessen über NN
X -0,08 vorh. Geländehöhen üNN
Maßstab 1 : 1000

Entwurf
Stadt Norden
Bebauungsplan Nr. 57e



Maßstab 1 : 2500

"östlich Siedlungsweg/ Addinggaster Tief"
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung 08.05.2017

pk topologis gmbh, Oldenburg
Im Technologiepark 4 - 26129 Oldenburg
0441/95727470 - topologis@t-online.de