

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

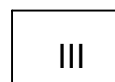
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet  
Dauerwohnen und Gästebeherbergung  
(§ 11 BauNVO)

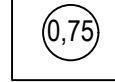
 Sonstiges Sondergebiet  
Discounter / Bäckerei / Café  
(§ 11 BauNVO)

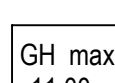
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

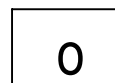
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

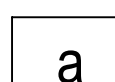
 Grundflächenzahl GRZ  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

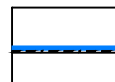
 Geschossflächenzahl GFZ  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

 Maximale Gebäudehöhe  
bezogen auf NN-Höhe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)  
Gebäudelängen bis max. 50m Länge zulässig

 Abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)  
Gebäudelängen ohne Längenbeschränkung zul.

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

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

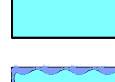
 Straßenverkehrsflächen - Privatstraße  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Fuß- und Radwege  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer Zweck-  
bestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Ein- und Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserflächen

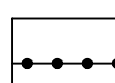
 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
Regenwasserrückhaltebecken

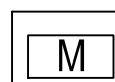
6. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

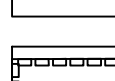
 Private Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,  
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung  
des Maßes der Nutzung innerhalb eines  
Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

 Abfallaufstellflächen  
(detaillierte Darstellung siehe V-u.E-Plan)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten  
der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises  
Aurich, der Stadt Norden und der Anlieger zu  
belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a wird

- ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO sowie
- ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Discounter / Bäckerei / Café" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Die max. Verkaufsfläche für den Discounter beträgt 1.032 m² (VKmax.1.032m²), die max. Verkaufsfläche für den Bäckereibetrieb beträgt 110 m² (VKmax. 110 m²).

Es sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Schnittblumen, Pflanzen
- Schreibwaren, Zeitschriften

2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird

- im SO 1 bis zu einer GRZ max. von 0,7
- im SO 2 bis zu einer GRZ max. von 1,0 festgesetzt.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbeschränkung von max. 50 m Baulänge errichtet. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Im Bebauungsplan wird für das SO1 die offene Bauweise, für das SO2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO soll im SO 1- Gebiet eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein. Gem. § 14 BauNVO sollen im SO 2- Gebiet eine Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 70 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein.

Präambel und Verfahrensvermerke:

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen 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 .....). 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

.....  
(Unterschrift)

.....  
Siegel

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" wurde ausgearbeitet von:  
urbano  
stadtplanung & architektur  
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....

.....  
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am .....

die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Tageszeitungen am 29.06.2015 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom ..... bis ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89a, 3. Änderung V "Nördlich Zum Bahnkolk" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

.....  
Bürgermeister

STADT NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 89a

2. ÄNDERUNG V

"NÖRDLICH ZUM BAHNKOLK"

Verfahren gem. §13a BauGB,

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89a "Backersweg"

ENTWURF

M 1:1000

erstellt 25.04.2017  
letzte Änd. 19.05.2017



Übersichtsplan

Quelle: LGLN



stadtplanung & architektur

osterstraße 10 26506 norden  
fon 04931/9750-150 fax 9750-160