

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 191 „Bahnhof Norddeich“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Norden, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen 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.

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Emden, den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Norden, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 191 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 191 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 191 ist damit am in Kraft getreten.

Norden, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 191 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 191 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Norden, den Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

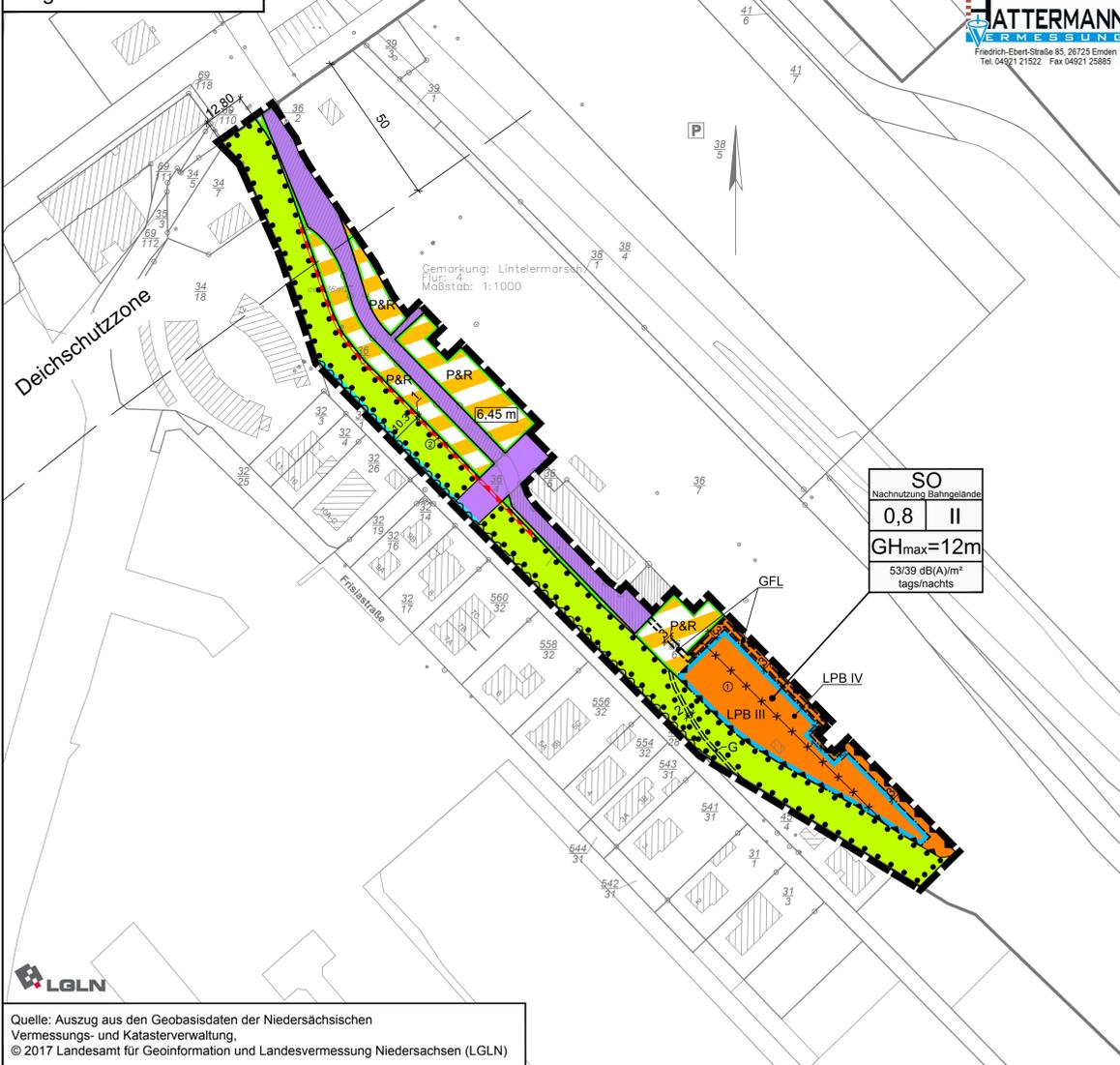
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Nachnutzung Bahngelände“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Anlagen und Einrichtungen zur Nachnutzung des Bahngeländes. Zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Lagergebäude und Lagerplätze,
- Räume für Dienstleistungen,
- Hotel,
- betriebsbezogenes Wohnen.

2. 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 der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Fahrbahnoberfläche der westlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

3. Festsetzungen zum Lärmschutz

3.1 Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Außenwohnbereichen

(1) Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) sowie von Büroräumen, die der Geräuschquelle zugewandt sind, sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R _{w,red} der Außenbauteile in dB (Wohnräume (falls vorhanden))
III	61-65	35 30
IV	66-70	40 35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

(2) Schlafräume, an denen im Nachtzeitraum Außenlärmpegel > 45 dB(A) auftreten, müssen mit schalldämmenden Lüftungssystemen ausgestattet werden, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

(3) Offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) sind nur auf der schallabgewandten Seite potentieller Gebäude zulässig. Alternativ können die Außenbereiche auch durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmung geschützt werden.

3.2 Lärmschutzwand

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung (2) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 2,50 m hohe und mindestens 125 m lange Lärmschutzwand herzustellen.

(2) Gemäß VDI 2720, Blatt 1, muss das Schalldämm-Maß der Wand mindestens 10 dB über dem Schirmwert der Wand liegen. Wenn dies der Fall ist, kann die Schalltransmission durch die Wand gegenüber dem Schallanteil, der über die Oberkante der Wand gebeugt wird, vernachlässigt werden. Ein entsprechendes Schalldämm-Maß wird erreicht, wenn die Wandfläche vollständig geschlossen ist und eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweist (bei Frequenzen oberhalb von 250Hz).

3.3 Emissionskontingente im Sonstigen Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m ²		Quellfläche F in m ²
L _{eq,Tag}	L _{eq,Nacht}	
53	39	2.635

Die Berechnung der Emissionskontingente (L_{eq}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 45691 durchgeführt worden.

3.4 Begrenzung der Nutzung

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park and Ride“ wird die Nutzung auf einen Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt. Die Anzahl der Einstellplätze in der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park and Ride“ wird auf 120 Parkplätze begrenzt.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Norden bereitgelegt.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern

Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Graben III, Ordnung und der Baum-/Strauchbestand aus Eichen, Erlen, Hainbuchen und Birken sowie Feldahorn, Holunder und Ebereschen zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vergleichbarer Arten durch den Eigentümer vorzunehmen.

5. Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass Vorhaben nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

Hinweise

Leitungen

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, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen, 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.

Altablagierungen

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

Verkehrslärm

Der Straßenbalasträger der B 72 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die sich aus der o. a. Bauleitplanung ergeben können, freizustellen.

Technische Regelwerke

Folgende Technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) bereitgelegt:

- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau,
- DIN 45691 – Geräuschkontingentierung
- VDI 2720, Blatt 1 – Schallschutz durch Abschirmung im Freien

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 Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbeleg der relevanten Böden der zu bauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)	Eluat
Säureneutralisierungskapazität (SNK)	pH-Wert
Säurebildungspotential (SBP)	Leitfähigkeit
Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)	Chlorid
	Sulfat

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen **Recyclingsschotter** 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 Recyclingsschotter 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.

Deichschutzzone

Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Die beplanten Flächen betreffen die Deichschutzzone von 50 m. Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung 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 landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Nachnutzung Bahngelände

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH_{max}=12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P&R Zweckbestimmung: Park and Ride

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Böschung mit Gehölzpflanzung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrüzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

53 / 39 dB(A)im tags / nachts
flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts

Umgrüzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereiche

Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bahn
G mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

6,45 m Bezugspunkt über NHN (Normalhöhennull)

Bahnanlagen der planfestgestellten Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

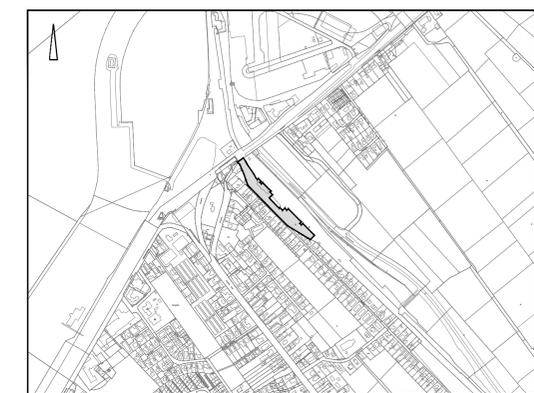
Nachrichtliche Übernahme

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerung (Entwässerungsgraben, offen oder verrohrt)

Stadt Norden

BEBAUUNGSPLAN NR. 191

„Bahnhof Norddeich“



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Mai 2017 Geänderter Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

