

# Verfahrensvermerke

**1. 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 durch § 4 durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Norden die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Bezeichnung "westlich Looger Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

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 VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "westlich Looger Weg" wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weiner  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden  
(Dipl.-Ing. T. Weiner)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2016 die Aufstellung der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "westlich Looger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**6. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2016 bis XX.XX.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**7. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norden hat dem Entwurf der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**8. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "westlich Looger Weg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

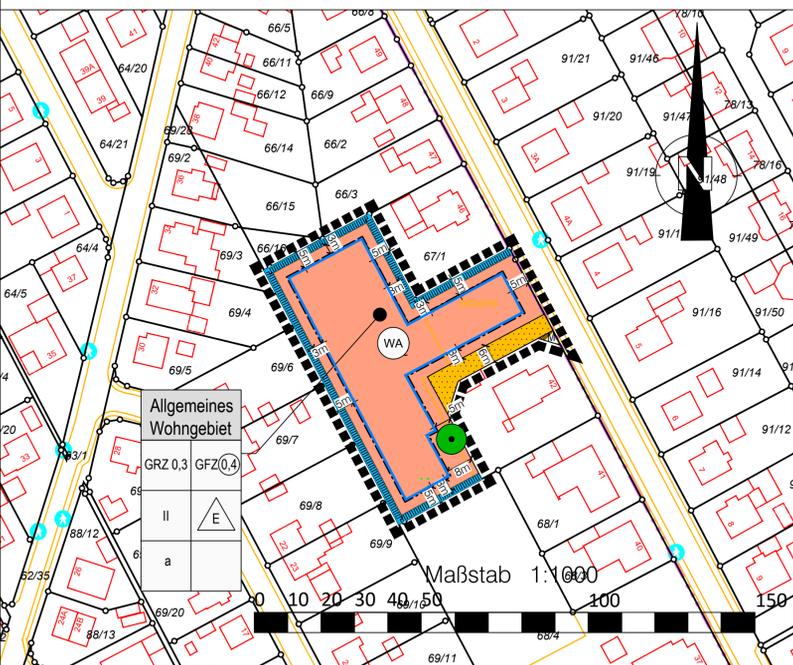
Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "westlich Looger Weg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**10. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "westlich Looger Weg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden, den  
Siegel  
Der Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl

**0,4** Geschossflächenzahl

**II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**

**Private Straßenverkehrsfläche**

**Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Müllstellplatz**

**Bauweise und Baugrenzen**

**Baugrenze**

**a** Abweichende Bauweise

**Natur und Landschaft**

**Laubbaum erhalten**

**Flächen für die Wasserwirtschaft**

**Entwässerungsgräben**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**

## Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**  
Gemäß § 1 Abs. 6 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

**2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**  
In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

**3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

**4. Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung in jede Richtung von 15,00 m.

**5. Grundstücksgröße**  
Die Baugrundstücke müssen mind. eine Größe von 600 qm erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

**6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt**  
Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenze sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen oder privaten Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

**7. Überschreitung der Grundfläche**  
Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

**8. Gebäudehöhe**  
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante der Erschließungsstraßenmitteln „Looger Weg“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

**9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Innerhalb der Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

## 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 des „Looger Weg“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebäude 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 Eingangüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerrichtschrägenüberdachungen, 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 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - 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 Trauflänge, 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 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) 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 Riet. Dachfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.  
Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerrichtschrägen, 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 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirorot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralterrot) 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 einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerrichtschrägen, 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

3. 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 vorläuschen, 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. Einfriedungen der Baugrundstücke**  
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verblebenden 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 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 und der privaten 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. 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

**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 mdepflichtig und müssen der Unteren Bodenschutzbehörde 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.

**Altablagerungen**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Abtablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Solfern es im Rahmen der Bauliktigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Solfern 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.

**Sichtfelder**  
Gem. § 31(2) NStVG 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.

**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 Ausbaubetriebe). 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)

**Anderer Bebauungspläne**  
Mit der Rechtswirksamkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 tritt der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 (ursprüngliche Planfassung) außer Kraft in diesem Geltungsbereich liegende lt.

# Stadt Norden

## Bebauungsplan Nr. 8

### "westlich Looger Weg"

### VI. Änderung

### mit örtlichen Bauvorschriften

### Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung



Übersichtskarte 1:5.000 **Bearbeitungsstand: 10.11.2017**



Norddeicher Straße 7 Fax: 04931 / 98366-29  
Tel.: 04931 / 98366-0 26 506 Norden