

Baulandmanagement

März 2018

Entwurf

Änderungen farblich markiert

Stadt Norden
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Am Markt 43
26506 Norden

Internet: www.norden.de



Stand 26.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Baulandmanagement der Stadt Norden	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Städtebaulicher Vertrag	4
1.3 Ausnahmeregelungen	6
1.4 Weitere Informationen	6
2. Festsetzungen in der Bauleitplanung	7
2.1 Textliche Festsetzungen in der Bauleitplanung	7
2.2 Örtliche Bauvorschriften	11
2.3 Hinweise in der Bauleitplanung	16
3. Innenverdichtung als Sonderfall	16
3.1 Städtebaulicher Vertrag	17
3.2 Zulässige Baugebietstypen	17
3.3 Festsetzungen in der Bauleitplanung	17
3.4 Örtliche Bauvorschriften	19
3.5 Bauleitplanverfahren	19
4. Änderungen	20

1. Baulandmanagement der Stadt Norden

1.1 Allgemeines

Seit 1993 wird in der Stadt Norden das von ihr entwickelte und im Rahmen des städtebaulichen Landeswettbewerbs 1994 mit einem Landessieg ausgezeichnete Baulandmanagement betrieben.

Bei dieser Art kommunalen Baulandmanagements gibt die Stadt Norden alle Aufgaben, die nicht hoheitlicher Natur sind, in die Hand eines Investors. Planerische Grundlage des Verfahrens kann sowohl ein konventioneller Bebauungsplan als auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sein.

Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag (beim V+E-Plan) die Aufgabe übertragen, für den Vertragsbereich die erforderlichen Planungen durchführen zu lassen, die Grundstücke entsprechend den Vorgaben und Zielen der städtebaulichen Planungen neu zu ordnen, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vereinbarten Anteil der entstehenden Baugrundstücke zu einem festgelegten Preis erschlossen und baureif zu verkaufen. Diesen Vertrag schließt die Gemeinde erst dann mit einem Investor ab, wenn dieser

- den Nachweis erbracht hat, dass er als Eigentümer, durch schuldrechtliche Verträge o. ä. über die gesamten Flächen des geplanten Baugebietes verfügen kann,
- die Erfüllung der Verpflichtungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das Baugebiet in vollem Umfang z. B. durch Übertragung von Flächen für Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen und deren Herrichtung etc. als gesichert nachweist,
- die Planung für die Entwicklung des Baugebietes und dessen Erschließung mit der Stadt Norden im Einzelnen abgestimmt hat.

Der für das kommunale Baulandmanagement wichtigste Baustein des Vertrages ist die Regelung, dass der Vorhabenträger 70% des

Netto-Baulandes zu einem von der Stadt vorgegebenen Preis an Bauwillige zu verkaufen hat. Dieser Preis für das erschlossene und auch sonst baureife Land ist auskömmlich kalkuliert. Grundlage sind u. a. die aus langjähriger Marktbeobachtung der Stadt gewonnene Erfahrungswerte für den Ankauf von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Siedlungszwecken, für Erwerb und Herrichtung von Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für Planungs- und Erschließungskosten. Auf der Basis dieser Erfahrungswerte ermittelte ganz konkret die Stadt Norden, die dieses Modell entwickelte und in den Wettbewerb eingebracht hat, einen Verkaufspreis für den Quadratmeter baureifen Landes inklusive der Erschließungskosten mit 80,00 DM für das Jahr 1993. Im September 1995 wurde ein 4%iger Inflationsausgleich auf diese Summe aufgeschlagen, so dass der Vertragspreis 83,20 DM betrug. Dieses Preisniveau konnte bis ins Jahr 2000 gehalten werden. Für jedes weitere Jahr (jeweils gültig für ein Jahr) war eine Kaufpreiserhöhung um den Basiszinssatz per 01.01. des jeweiligen Jahres zzgl. 2 % vorgesehen.

Im Rahmen einer politischen Diskussion über das Baulandmanagement und die textlichen und gestalterischen Festsetzungen in der Bauleitplanung beschloss der Rat der Stadt Norden am 16.10.2000 und 15.05.2014 eine Anpassung der Baulandpreise. **Die vorliegende Fortschreibung wurde am 2018 vom Rat der Stadt Norden beschlossen.** Die überarbeiteten Regelungen und Festsetzungen sind einschließlich zeichnerische Darstellungen Hauptthema dieser Broschüre und sind auf den folgenden Seiten ersichtlich.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Nachfolgend sind die für den Grundstückserwerber wichtigsten Punkte des städtebaulichen Vertrages aufgeführt:

- 1) **Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 55,00 €/qm einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben.**

- 2) Bezügl. des Kaufpreises gilt für den Bereich Norddeich/Westermarsch für 70% der Nettobaulandfläche eine Festschreibung auf 60,00 €/qm.

Der Erschließungsträger (Investor) verpflichtet sich:

- 3) nicht mehr als 30% der entstehenden Baulandflächen selbst zu bebauen, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen zu lassen oder frei zu veräußern (marktgerechte Preise);
- 4) sämtliche entstehende Baugrundstücke innerhalb eines Zeitraumes von längstens zwei Jahren (gerechnet vom Zeitpunkt der Fertigstellung des Straßenunterbaues an) zu bebauen bzw. die Verpflichtung zur Einhaltung dieses Baugebotes an die Erwerber der Grundstücke weiterzugeben; für diese beginnt die Frist mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Aus der Bauverpflichtung ergibt sich für den Erschließungsträger nicht das Recht, den unter Ziff. 3 genannten Prozentsatz zu überschreiten;
- 5) sicherzustellen, dass die entstehenden Wohngebäude für einen Zeitraum von mind. 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem Erwerber selbst bewohnt (Hauptwohnsitz) bzw. als Dauermietwohnung vermietet werden.

Ausnahme Norddeich und der angrenzende Bereich von Westermarsch II: 70% der entstehenden Gebäude sind für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren als Dauerwohnung (Hauptwohnsitz) zu nutzen bzw. einer anderen als Ferienwohnung/Ferienhaus entsprechenden Dauernutzung (Gewerbe, Gastronomie o. ä.) zuzuführen.

30% der entstehenden Gebäude (nicht preisgebundene Grundstücke) können mit Ferienhäusern/-wohnungen bebaut werden, sofern dies den Festsetzungen

des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

- 6) jedem Grundstückserwerber nicht mehr als ein Baugrundstück zu veräußern; Ehegatten und Verwandte 1. Grades gelten als ein Bewerber. Ausnahmen können zugelassen werden. Grundstückserwerber dürfen nicht an juristischen Personen beteiligt sein, die ein Grundstück erwerben möchten. Ziel ist es den Erwerb von Grundstücken, zum Zweck der gewerblichen Verwertung, einzuschränken.
- 7) den Bauherren keine Planungs-, Bau- oder Finanzierungsverpflichtung gegenüber dem Erschließungsträger aufzuerlegen und den Erwerbern keine Vermittlungsprovision, die mehr als 5% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer beträgt, abzuverlangen;
- 8) die mit dem Abschluss dieses Vertrages im Hinblick auf die Bebauung und Nutzung der einzelnen Grundstücke unter den vorstehenden Ziffern 5 und 6 übernommenen Rechtsverpflichtungen an die Grundstückserwerber weiterzugeben und diese zu verpflichten, im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung, diese Verpflichtungen ebenfalls weiterzugeben;
- 9) für den Fall, dass der Käufer ein unbebautes Grundstück weiterveräußern will oder seiner Bauverpflichtung gem. Ziff. 5 nicht fristgerecht nachkommt, ein Wiederkaufsrecht einräumen zu lassen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, im Falle eines Verstoßes gegen Ziffer 5 (Bauverpflichtung) von seinem Recht des Wiederkaufs Gebrauch zu machen. Das Wiederkaufsrecht des Erschließungsträgers ist in jedem Falle der Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 6 an den Erwerber weiterzugeben. Der Wiederkaufspreis hat 100% des beim Kauf gezahlten Gesamtkaufpreises zu betragen. Kosten, Gebühren und Steuern werden nicht erstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Die Kosten und Steuern des

Wiederkaufsvertrages trägt der Wiederverkaufsverpflichtete;

10) die Weiterveräußerung eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut) bedarf in jedem Falle, bis zum Ablauf der Frist nach Ziff. 5, der vorherigen Zustimmung der Stadt Norden

11) für den Fall, dass der Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung nach Ziff. 5 (Dauernutzung) nicht nachkommt, diesen an die Stadt Norden eine Vertragsstrafe in Höhe von 50,00 €/qm Grundstücksfläche zahlen zu lassen. Diese Verpflichtung ist ebenfalls in jedem Falle einer Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 5 weiterzugeben;

12) zur Unterhaltungspflege der Flächen zwischen den entstehenden Baugrundstücken und dem befestigten Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist durch Regelung in den Grundstückskaufverträgen an die Käufer weiterzugeben (betrifft Pflege und Unterhaltung öffentlichen Verkehrsgrüns z.B. in verkehrsberuhigt ausgebauten Siedlungen).

1.3 Ausnahmeregelungen

In Ausnahmefällen ist eine Abweichung von der 70/30-Regelung, bezogen auf das Bauland, zugunsten der frei verkäuflichen Fläche möglich, wenn die Vorgaben der Politik deutlich über das normale Maß hinausgehen.

Erhöhte Anforderungen (60/40):

- Ausbau und Entsorgung von belasteten Böden
- Auf Anforderung über das notwendige Maß hinausgehende Kompensationsmaßnahmen

- Maßnahmen für den Immissionsschutz (z.B. Lärm)

Sehr hohe Anforderungen (50/50):

- Bau unterirdischer Regenrückhaltung
- Bau von Brücken
- Bau zusätzlicher Infrastruktur
- Schaffung einer alternativen Energieversorgung, z. B. BHKW

Die Aufzählung dient der Orientierung / Einstufung zusätzlich notwendiger Maßnahmen zur Realisierung und ist nicht abschließend. Die Quotenregelung wird der Politik im Rahmen des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplans vorgelegt. Notwendige planerische Aufwendungen zur Schaffung des Baurechts bedingen keine Anpassung der Quotenregelung.

1.4 Weitere Informationen

- Die Größe der Kinderspielplätze wird mind. 500 qm oder 3 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.
- desweiteren sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den neuen Bebauungsplangebieten pro 2000 qm Nettobauland 1 öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Die Stellplätze werden gleichmäßig auf das gesamte Plangebiet verteilt sein.
- Der endgültige Straßenausbau sowie die Herstellung der Nebenanlagen spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Veranlassung und Kosten des Erschließungsträgers vorzunehmen ist.

2. Festsetzungen in der Bauleitplanung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen in der Bauleitplanung sind lediglich Beispiele. Für das jeweilige Bebauungsplangebiet muss in jedem Einzelfall entschieden werden, welche Festsetzungen in was für einer Kombination zueinander und abgewandelt für die unterschiedlichen Nutzungen der Baugebiete zum Einsatz kommen.

2.1 Textliche Festsetzungen in der Bauleitplanung

Beispielhafte Festsetzung zur Unzulässigkeit von Ausnahmen in einem Allgemeinen Wohngebiet:

Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 3 und § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- **Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- **Ferienwohnungen, gem. § 13a BauNVO**

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden. Bekannterweise können mit dieser Art von Nutzungen erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einhergehen.

Beispielhafte Festsetzung zur Zulässigkeit von Ausnahmen in einem Kleinsiedlungsgebiet:

Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

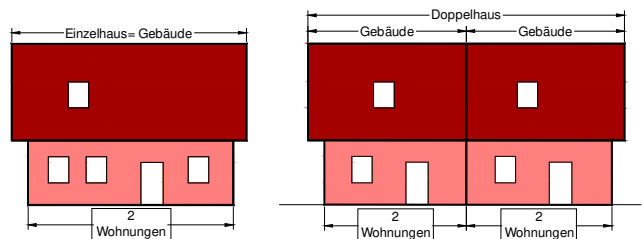
oder

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur vorgegeben werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

Beispiel:



Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

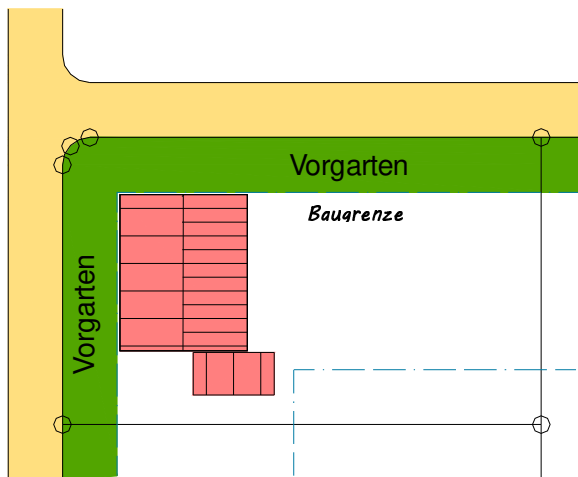
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und

ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Beispiel:



Bauweise

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

oder

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m

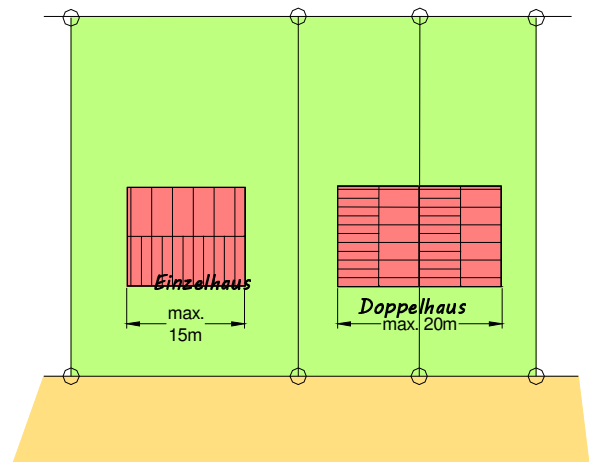
Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Begründung:

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

Beispiel:



Grundstücksgröße

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

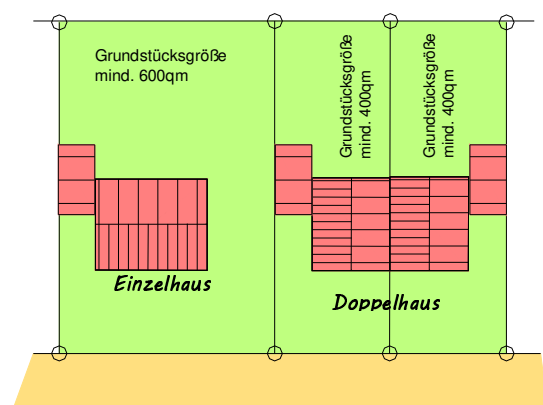
oder

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

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

Beispiel:



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 Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die senkrecht oder in einer sonstigen Form auf die öffentliche Erschließungsstraße anschließen bzw. zulaufen.

- Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Deshalb ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig. Sollte ein Doppelhaus auf einem Grundstück entstehen sind die Stellplätze so anzuordnen, dass diese über eine Zufahrt anfahrbar sind.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, um die ortsbildtypische Siedlungsstruktur zu erhalten.

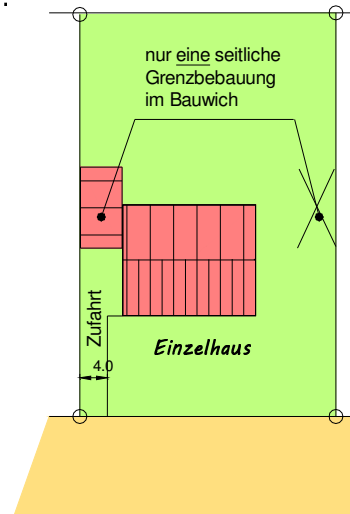
Seitlicher Grenzabstand

Der seitliche Grenzabstand der Grundstücke, die sich auf den in abweichender Bauweise und mit Einzelhäusern zu bebauenden Flächen befinden, ist jeweils auf einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die senkrecht oder in einer sonstigen Form auf die öffentliche Erschließungsstraße anschließen bzw. zulaufen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann, die sich in die umgebende Bebauung einfügt und die ortsbildtypische Siedlungsstruktur gewährleistet.

Beispiel:



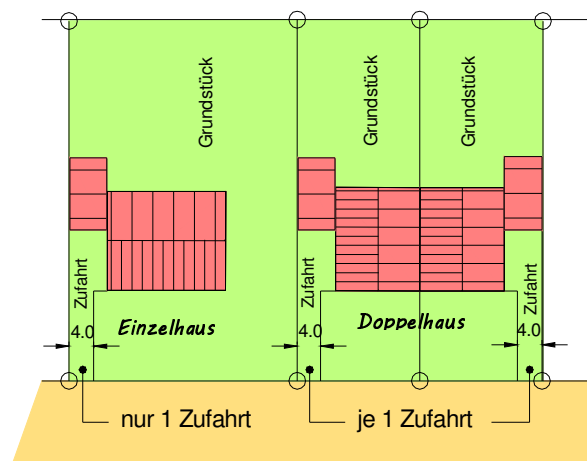
Grundstückszufahrt

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m Breite zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/Abfahrt mit je max. 4,00 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu-/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

Beispiel:



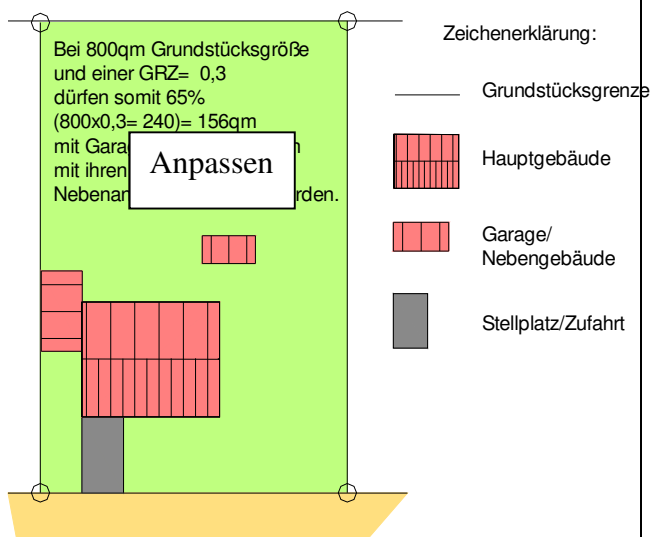
Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) begrenzt.

Begründung:

Es erfolgt keine gesonderte Festsetzung, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche, ohne gesonderte Festsetzung im Beb.-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Beispiel:



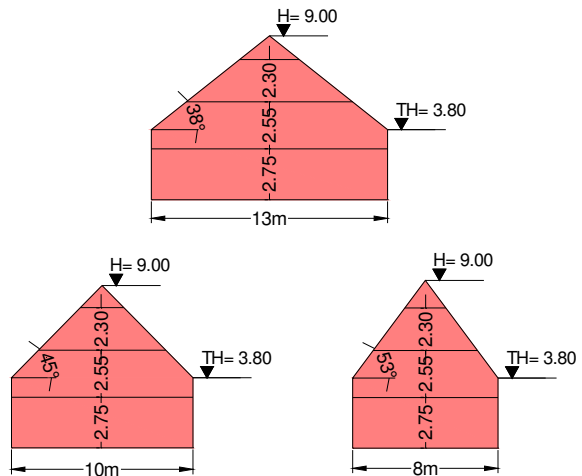
Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von 9,00 m reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

Beispiele:



Anmerkung:

Das Maß gilt ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (NN) gem. Bebauungsplan.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressanten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen. Die Ordnungswidrigkeiten - Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

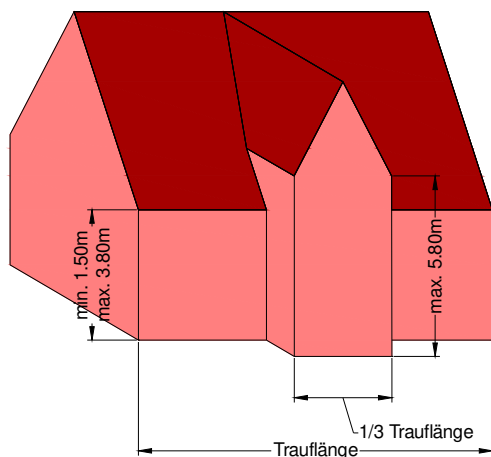
Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen – das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen **festgesetztem Höhenbezugspunkt** und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Beispiel:



Anmerkung:

Das Maß gilt ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Bebauungsplan.

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 Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, 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.

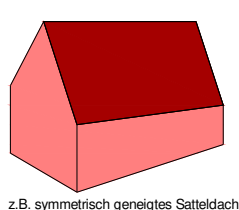
Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. **Absatz gestrichen** Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

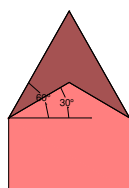
Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

Beispiel:



z.B. symmetrisch geneigtes Satteldach



Dachneigung

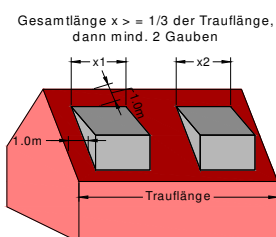
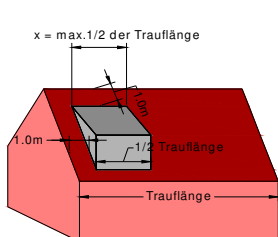
Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

Beispiel:



Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“)(keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktspezifikationen“) 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 Reet.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, 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
- 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

- 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.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche

Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet **ausnahmsweise** zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

Außenwände

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 verblenden. 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 Karminrot, 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- 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.

oder

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, 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

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.

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

Begründung:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven

Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer Größe von 30 qm ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

Werbeanlagen und Antennen

- Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.
- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig
- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine 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 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.
- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen. Der Standort ist mit Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, 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 den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind Einschränkungen vorgesehen.

Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durchlebende Hecken zulässig. Die verbleibenden 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 der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung:

Der Begriff in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume

zwischen den 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. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- (3) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

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

Begründung:

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die Festsetzung der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll.

Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein.

2.3 Hinweise in der Bauleitplanung

Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, Haus- und Garagenwände zu begrünen.

Begrünung von Dächern unter 10° Neigung

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

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) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 und für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

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

Sichtfelder

Gem. § 31(2) NStrG 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.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Sortennennung wurde gestrichen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen ortsübliche, heimische Gehölze verwendet werden. Die privaten Nachbarschaftsrechte sind zu beachten.

Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Norden ist in der jeweils gültigen Fassung der „Satzung der Stadt Norden über die Erhebung v. Erschließungsbeiträgen“ geregelt. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist möglich.

Gewässerrandstreifen

Die Vorgaben des Nds. Wassergesetzes sowie die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden sind einzuhalten. **Aufzählung gestrichen**

3. Innenverdichtung als Sonderfall

Anlass und Notwendigkeit:

Der Stadt Norden, wie weiten Teilen Deutschlands, stehen in den nächsten Jahrzehnten große demographische Umwälzungen bevor. Eine schrumpfende und gleichzeitig immer ältere Bevölkerung macht eine geänderte Vorgehensweise in der Stadtentwicklung notwendig. Die weitere Schaffung neuen Baulandes kann auch in dieser Situation durchaus notwendig sein, weil Faktoren wie eine weiterhin wachsende Zahl der Haushalte, steigender Pro-Kopf-Wohnfläche oder Zuzüge, beispielsweise von Rentnern in die Urlaubsregion, Bedarf generieren. Diese Schaffung neuen Wohnbaulandes muss jedoch, um eine Zerclusterung der Siedlungsbereiche zu verhindern, unter strengen Kriterien erfolgen, welche im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden klar ausformuliert sind.

Um die Neuversiegelung von Boden auf ein Minimum zu reduzieren und die vorhandene Erschließungs- und Versorgungsinfrastruktur effektiv zu nutzen ist es sinnvoll, zusätzlich Nachverdichtungsmöglichkeiten auf innerstädtischen Brachflächen sowie innerhalb

bestehender Baufelder zu nutzen. Hierbei ergibt sich auch die Möglichkeit, neue, kleinere Wohntypologien umzusetzen, welche den speziellen Anforderungen des demographischen Wandels gerecht werden.

Da hierbei jedoch oft Größenverhältnisse herrschen, die den Maßgaben des Baulandmanagements nicht entsprechen, wird die Innenverdichtung als eigenständiger Teil in das Baulandmanagement aufgenommen.

Definition der Innenverdichtung / Allgemeines:

Gleich dem klassischen Baulandmanagement setzt die Anwendung der Innenverdichtung zwingend die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und gegebenenfalls die vorbereitende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes) voraus. Die Innenverdichtung findet ihre Anwendung nur innerhalb bestehender Gemengelage, also auf innerstädtischen Brachflächen sowie innerhalb bestehender Baufelder. Als Faustregel gilt: die Innenverdichtung findet ihren Einsatz nur dort, wo die Kriterien des klassischen Baulandmanagements nicht anwendbar sind oder eine Abweichung sinnvoll erscheint. Neben dem Ein- und Zweifamilienhausbau ermöglicht die Innenverdichtung auch weitere Wohnformen wie beispielsweise Reihenhäuser. Diese müssen dem Maßstab des Gebietes gerecht werden und gestalterisch angepasst sein (Beispielsweise Reihenhaushaus mit 3 Gebäuden). Wohnformen, die vom Ein- und Zweifamilienhausbau abweichen, sollen mit der Politik abgestimmt werden. Die Anwendung der Innenverdichtung setzt ebenfalls die Eignung der vorhandenen Infrastruktur voraus. Die Entscheidung über die Anwendung der Innenverdichtung fällt die Politik im Rahmen des Beschlusses zur Bebauungsplanaufstellung.

Hinweis

Die nachfolgenden Festsetzungen und Vorschriften für die Innenverdichtung ergänzen die bestehenden Regeln des Baulandmanagements. Für sämtliche Bereiche, in denen keine abweichenden Regelungen definiert wurden, gilt das Baulandmanagement unverändert weiter.

3.1 Städtebaulicher Vertrag

Grundstückspreise

Der Verkauf der Nettobaugrundstücke erfolgt zu 70 % mit Preisbindung an den Bodenrichtwert, 30 % sind frei verkäuflich. In Fällen, bei denen die „70/30“-Regelung nicht oder nicht sinnvoll anwendbar ist, erfolgt eine Einzelfallentscheidung mit größtmöglicher Nähe zu oben genannter Verteilung. Die Preisermittlung für preisgebundene Grundstücke nach Bodenrichtwert bleibt dabei erhalten.

Der Erschließungsträger (Investor) verpflichtet sich sicherzustellen, dass:

sämtliche entstehenden Wohngebäude für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich vom Erwerber selbst als Hauptwohnsitz genutzt oder dauervermietet wird. Die untergeordnete Nutzung zu Ferienzwecken (Fremdenzimmer) ist nicht zulässig.

3.2 Zulässige Baugebietstypen

- reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO
- allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) [WB] nach § 4 a BauNVO

Bei der Festsetzung des Baugebietstyps ist die Festsetzung bzw. Darstellung des Bestandsgebietes (sofern beplanter Bereich), ansonsten die Eigenart des Bestandsgebietes, maßgeblich.

3.3 Festsetzungen in der Bauleitplanung

Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

§ 3

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 4

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 4 a

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

§ 13 a

- Ferienwohnungen

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesen Bereichen besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden. Im besonderen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Dieser Gebietstyp findet seine Anwendung nur, wenn die Eigenart des Bestandsgebietes dies erfordert. Vergnügungsstätten und Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung widersprechen den Planungsintentionen, besondere Wohnformen mit effizienter Bodennutzung zu verbinden, und sind deshalb ausgeschlossen.

Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 400 m² und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 300 m² (je Doppelhaus 600 m²) erhalten. Bei weiteren Wohnformen bezieht sich die Mindestgröße auf die beiden vorgenannten Typen (freistehend mind. 400 m², grundstücksübergreifend mind. 300 m²). Als Baugrundstück i. d. S. gilt ein Grundstück, welches den Regelungen von § 2 Abs. 12 (Ohne Baulast) NBauO entspricht.

Begründung:

Die Innenverdichtung erlaubt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie weiteren Wohnformen auf kleinen Grundstücken. Da entsprechende Höchstmaße für die Bodenversiegelung festgesetzt werden und ggfls. bauordnungsrechtliche Vorschriften, etwa zu Abstandsregelungen oder für den Brandschutz, greifen, resultieren aus besonders kleinen Baugrundstücken auch besondere, Haustypologien. Diese neuen Wohnformen sollen dabei helfen, die Folgen und auch entstehenden Bedürfnisse durch die weiter steigende Zahl der Single-Haushalte und einer alternden Gesellschaft abzumildern bzw. zu befriedigen.

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Die Obergrenzen der Baugebietstypen werden wie folgt festgesetzt:

- In reinen Wohngebieten (WR) nach § 3 BauNVO und allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO wird für Flächen mit Einzelhausbebauung und für weitere Wohnformen, welche eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² aufweisen müssen, die maximale GRZ auf 0,3 beschränkt
- In reinen Wohngebieten (WR) nach § 3 BauNVO und allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO wird für Flächen mit Doppelhausbebauung und für weitere Wohnformen, welche eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² aufweisen müssen, die maximale GRZ auf 0,4 beschränkt
- In besonderen Wohngebieten (WB) nach § 4 a BauNVO wird für Flächen mit Einzelhausbebauung und weiteren Wohnformen, welche eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² voraussetzen die GRZ auf maximal 0,4 beschränkt, bei Flächen mit Doppelhausbebauung und weiteren Wohnformen, welche mindestens 300 m² Grundstücksgröße aufweisen müssen, wird die maximale GRZ auf 0,5 beschränkt

Begründung:

Die Innenverdichtung soll gleichzeitig eine effiziente Bodennutzung (kleine Grundstücke, verhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad) als auch die Möglichkeit zu neuen, kleineren Wohnformen für die sinkende Personenzahl in Haushalten ermöglichen und so die in der Bedeutung zunehmende Innenentwicklung unterstützen. Mit den festgesetzten Werten kann dies erreicht werden, gleichzeitig wird Abstand zu den Kennziffern des klassischen Baulandmanagements gehalten.

Überschreitung der Grundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) der jeweiligen Obergrenzen der festgesetzten Baugebietstypen begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Grundflächen der unter 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall der Innenverdichtung soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf den Standardwert von 50% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o. a. Anlagen herbeizuführen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Für die Innenverdichtung ist ein Einfügen der ergänzenden Bebauung in den Bestand wesentliche Vorgabe. Die gestalterischen Vorgaben des klassischen Baulandmanagements gelten deshalb insoweit, als dass sie der Eigenart des bestehenden Gebietes nicht widersprechen. Sollte das Bestandsgebiet einen abweichenden Charakter aufweisen, sind entsprechend angepasste Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für die Entwicklung eines Gebietes nach der Innenverdichtung ist während der Aufstellung der Bauleitpläne ein Gestaltungsplan für Anpflanzungen zu entwickeln, in dem die Verwendung einheimischer Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen geregelt wird

Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze sind Einstellplätze für PKW nicht zulässig.

3.5 Bauleitplanverfahren

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind immer anzuwenden, auch wenn die angewandten Verfahren (etwa Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) den Verzicht auf oben genannte Verfahrensschritte erlauben.

4. Änderungen

geändert am 06.02.03 Baulandmanagement Nr. 6a;

geändert am 30.06.04 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden;

geändert am 21.10.05 gestalterische Festsetzungen (Ausnahmen Dacheindeckung und Außenwände)

geändert am 25.01.06 gestalterische Festsetzungen (Farbtöne Dacheindeckung)

geändert am 17.05.06 Einfriedungen (Ergänzung um Drahtgeflecht)

geändert am 20.06.06 städtebaulicher Vertrag (Umwandlung von DM in Euro)

erweitert und geändert am 16.07.2013:

Einfügen der Innenverdichtung

Überarbeitung von Format und Schriftart

Überarbeitung der Rechtslage im Baulandmanagement: Anpassung der Vertragsstraße auf 50 €; Anpassung diverser geänderter §§ der NBauO; Präzisierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen; Präzisierung der abweichenden Bauweise; redaktioneller Hinweis zum Höhenbezug auf Erschließungsstraße; Präzisierung der Dachformen; Entfernung der Rechtsgrundlage zum Kinderspielplatz (entfallen); untergeordnete Bauteile (entfallen) ersetzt durch Aufzählung; Ausnahmen auf 30 m² Grundfläche (Harmonisierung mit aktueller NBauO); Aktualisierung Hinweise Bodenfunde und Altablagerungen

geändert am 26.09.2013: Korrektur der Bodenpreise auf den aktuellen Stand; Anpassung der Mindestwohnnutzung in Norddeich auf 20 Jahre (Gerichtsurteil); Korrektur der Ziffern in Punkt 10 und 11 des Vertrages

geändert am 15.05.2014: Erweiterung der Festsetzung „Zulässigkeit von nebenanlagen und Garagen“ um Vorbauten

geändert am 22.05.2014: Anpassung der Dachform und der Außenwände an die aktuelle Rechtslage (untergeordnete Bauteile nicht mehr in NBauO vorhanden, stattdessen Aufzählung der Bauteile); Nach Ratsbeschluss am 15.05.2014 Anpassung der gedeckelten Grundstückspreise auf 46,40 € / 49,10 € nach einem Jahr

geändert am 18.12.2014: Anpassung der verwendeten DIN-Normen in den örtlichen Bauvorschriften „Dacheindeckung“ und „Außenwände“ an den aktuellen Stand

geändert am 14.07.2015: Einfügen einer örtlichen Bauvorschrift zur Vorgartengestaltung; Entfernung der Mansarddächer; Präzisierung der Bauvorschrift für Dachformen; Einfügen der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern; Präzisierung der Formulierungen der Dacheindeckung; Einfügen der einheitlichen Farbgebung bei Dacheindeckungen und Außenwänden

geändert am 16.07.2015: Präzisierung der seitlichen Grenzabstände; Fehlerkorrektur bei Dachform; Fehlerkorrektur bei Außenwänden

geändert am 2018: Vollständige Überarbeitung mit Anpassung der Baulandpreise