

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 181 "Norddeicher Strasse / Backersweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden,
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 10.01.2014).

Norden, den
Katasteramt Norden
(Unterschrift) Siegel

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 wurde ausgearbeitet vom Fachbereich 3 - Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden;
Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht

Norden,
Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2012 im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom 20.12.2012 bis zum 04.01.2013 durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht worden.

Norden,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden,
Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 181 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 181 ist damit am in Kraft getreten.

Norden,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 181 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden,
Bürgermeister

MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 181 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden,
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGE SONDERGEBIETE SO 1 UND SO 1A GEMÄSS § 11 BAU-VO - "TOURISTISCHES WOHNGEBIET NORDDEICHER STRASSE / BACKERSWEG"

Die Sonstigen Sondergebiete "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg" dienen vorwiegend dem Dauerwohnen, der Gästebeherbergung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

A. ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN
Zulässig sind
(1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthaltes und die Eigenstellung der Hausabteilung gekennzeichnet ist, und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgetreten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den mehrheitlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

(2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung: Ferienwohnungen und/oder Ferienapartements sowie Fremdenzimmer. Ein räumlicher Zusammenhang mit (1) muss gegeben sein. Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

(4) Ausserdem zulässig sind:
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Gebäude und Räume für die Vermittlung/Verwaltung von Gästeterminkünften
- Anlagen für soziale Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis max. 100qm Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften

B. ANZAHL UND GRÖSSE DER WOHNUNGEN

Die Festsetzung gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg" für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden. Pro 150 qm Grundstücksfläche, welche sich in den Sondergebieten SO 1 und/oder SO 1A befindet, ist eine Wohnung im Sinne von A. (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 qm herzustellen. Der Nachweis der Wohnungsgröße ist nach der Wohnflächenverordnung (WohnV) vom 25.11.2003 durchzuführen. Bereits genehmigte Gebäude, die eine höhere Wohnungsanzahl als nach dieser Festsetzung zulässig aufweisen, haben Bestandsschutz. Die Anzahl der Wohnungen darf jedoch nicht über den Bestand hinaus erhöht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
SO1 Sonstige Sondergebiete: Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg
SO1a Sonstige Sondergebiete: Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl I Zahl der zulässigen Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E nur Einzelhäuser zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise Baugrenze

VERKEHRSLINIEN

Öffentliche Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Tele unterirdische Leitung; Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme)
G unterirdische Leitung; Erdgas (nachrichtliche Übernahme)
W unterirdische Leitung; Wasser (nachrichtliche Übernahme)

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Gräben (nachrichtliche Übernahme)
Regenrückhaltebecken (RRB 1 bis RRB 8)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

Geschützte Bäume erhalten StU > 1,50m (Vermessung Kone)
Nachrichtliche Übernahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entwässerungsverbandes
Lärmpegelbereiche LPB I bis LPB IV

2. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE GEMÄSS § 4 BAU-VO

Gemäß § 1 Abs. 6 Bau-VO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau-VO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau-VO i.V.m. § 1 Abs. 9 Bau-VO wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a Bau-VO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 4 Bau-VO sind in der abweichenden Bauweise zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- a1 maximal 20 m für ein Einzelhaus, 10m für eine Doppelhaushälfte
a2 maximal 40 m
a3 maximal 12 m

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

4. HOHE BAULICHER ANLAGEN

Gemäß § 16 Abs. 3 Bau-VO wird im gesamten Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist in Sondergebiet SO 1A eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Die Maße gelten ab Oberkante Strassennote öffentlicher Erschliessungsstrasse (nachfolgender Punkt zum Gebäude).

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

In den Sondergebieten SO 1 und SO 1A sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Erschliessungsstrasse und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bau-VO zulässig.

6. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND SEITLICHER GRENZABSTAND

Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau-GB je Grundstück eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. In den Sondergebieten sind je Grundstück zwei Zufahrten mit maximal je 4,0 m Breite zulässig, sofern über diese Grundstücke eine Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, also Bebauung in zweiter Reihe, ermöglicht werden soll. Der seitliche Grenzabstand der Grundstücke mit Einzelhausbauung ist auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO und Garagen gemäß § 12 Bau-VO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die auf die Norddeicher Strasse und den Backersweg zuläufen.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

In den festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich zur Erhaltung festgesetzte Bäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Weiterhin gilt:

- a. Beträgt der Stammumfang des entfallenen Baumes > 150cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3,4 x v., mit Drainbännelung, nachzuführen.
b. Ab einem Stammumfang von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Hinweis: Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzliste 1 gibt Empfehlungen für standortgerechte Gehölze.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM

Lärmpegelbereich III:
An allen der Norddeicher Strasse zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmassnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3, entsprechen. An allen der Norddeicher Strasse abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmassnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 2 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w, res = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w, res = 30 dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend der DIN 4109 (hier: exemplarisch die bislang gültige November 1989), Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Aussenbauteile wie Aussenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109 (November 1989), Tabelle 10, übernommen werden. Im Einzelfall ist die Erfüllung der Anforderungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 2, Juli 2016, rechnerisch nachzuweisen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiräume: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der Norddeicher Strasse abgewandten Gebäudeseite anzurorden oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe h = 2,0 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkungen zu LPB II: Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in der Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO und Garagen gemäß § 12 Bau-VO, mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO und Garagen gemäß § 12 Bau-VO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigtem Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangsstoppeneberdachungen, Kellerlichtschächelüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegel (DIN EN 1304: 2013 "Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen") (keine Coleengelenk) vorzunehmen. Alternativen können nicht glänzende Bestandsdacheine (DIN EN 490: 2011 "Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachflächenraster sind zulässig. Als orangefarbene gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbtagebuch RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden

Wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangsstoppeneberdachungen, Kellerlichtschächel, 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, oder Wenn zur Energiegewinnung Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen einer Dachseite (und beschränkt auf eine Dachseite) eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenelektroden, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

Wenn es sich um Garagen gemäß § 12 Bau-VO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,0 qm handelt.

3. 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 verkleiden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Palastrorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellsorange), 2009 (Vierfarborange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kornrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralenrot) 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. Dachgäuben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangsstoppene, Kellerlichtschächel, 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 gemäß § 12 Bau-VO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,0 qm handelt. Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen, sind unzulässig.

Wenn es sich um Garagen gemäß § 12 Bau-VO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Bau-VO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,0 qm handelt, Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen, sind unzulässig.

4. WERBEANLAGEN UND ANTENNEN

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse/Backersweg":

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig
- Als Ansichtsfäche der Werbeanlage gilt die unregelmäßige Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtsfäche umschließt
- Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig
- Preisausgangsfahnen dürfen eine Ansichtsfäche von 0,5 qm nicht überschreiten
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehweges der angrenzenden Erschliessungsstrasse (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden
- Werbeanlagen mit werblichen Zeichen sind zulässig, wenn sie mit beweglichen Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leuchtlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektorien, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtemission wechselt.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufseitigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,0 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,0 m über der Dachkante anzuordnen.
- Werbeanlagen an Fassaden:
a. Flachwerbung:
- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfäche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten
- Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten
b. Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:
- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfäche von maximal 1,0 qm zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden:

- a. Flachwerbung:
- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfäche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten
- Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten
b. Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:
- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfäche von maximal 1,0 qm zulässig.

5. GESTALTUNG DER VORGARTENBEREICHE

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Sondergebiete SO 1 / SO 1A "Touristisches Wohngebiet Norddeicher Strasse / Backersweg":

- 1. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den zugewandten Baugrenzen.
2. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gleichmässig zu gestalten. Die Versiegelung von Geh- oder Fahrwegen (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 zum Schutz der bestehenden Wasserleitungen entlang der Norddeicher Strasse und des Backersweges wird hingewiesen.

6. EINFRIEDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 20% nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgitterzäunen innerhalb der Heckenlinie oder hinter den Hecken an der zur Strasse abgewandten Seite errichtet werden.

HINWEISE

1. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. ALTLAGERUNGEN, ABFÄLLE, BODENVERUNREINIGUNGEN

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstellen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baustoffgitter sind unverzüglich Massnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Meiner Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

3. SICHTFELDER

Gemäß § 31 (2) Niedersächsisches Strassengesetz (NStroG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stäppl, Hecken und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

4. SATZUNG ZUM SCHUTZ ERHALTENSVERTER BÄUME IN DER STADT NORDEN

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) sind sowohl für die nachrichtlich überlommenen Bäume, welche unter die Satzung fallen, als auch für künftig in die Geltungsvoraussetzungen hineinwachsenden Bäume im Falle der Fällung Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen nach Vorgaben des Fachdienstes Umwelt und Verkehr der Stadt Norden durch den Grundstückseigentümer zu leisten.

5. BAUMFÄLLUNGEN UND GEBÜSCHBESEITIGUNGEN

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

6. SCHUTZ VON ZUR ERHALTUNG FESTGESETZTER BÄUME WÄHREND DER BAUPHASE UND BAUPFLEGE

Die Bäume, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, sollen während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAL-PL geschützt werden. Für die Baumpflege ist ZTV Baumpflege zu beachten.

7. VERWENDUNG VON RECYCLINGSCHOTTER

Sofern im Rahmen von Baumaussnahmen 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.

8. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Die Sicherung der Regenrückhaltebecken ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

9. TECHNISCHE REGELWERKE

Folgende technische Regelwerke werden bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht zur Einsichtnahme bereitgestellt:

- DIN EN 1304:2013 "Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen"
- DIN EN 490:2011 "Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktspezifikationen"
- DIN EN 771-1:2011 "Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel"
- DIN 105-100:2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften"
- DIN 4109 (November 1989), DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1; "Mindestanforderungen (Juli 2016)" und Teil 2; "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (Juli 2016)"
- RAL-Farbtagebuch

Stadt Norden
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Am Markt 43
26506 Norden



Bebauungsplan Nr.181
"Norddeicher Strasse / Backersweg"

Maßstab: 1:1000
Aufgestellt: Norden, den 09.03.2018
Gezeichnet: Ludwig Männel