

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 diesen Bebauungsplan Nr. 96b mit der Bezeichnung "Süder Hooker" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2016). 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,  
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Siegel  
(Unterschrift)

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96b "Süder Hooker" wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden  
Siegel  
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96b "Süder Hooker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**6. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96b mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2018 bis XXXX.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**7. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norden hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96b 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.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**8. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 96b ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und für die Stadt Ermden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 96b "Süder Hooker" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

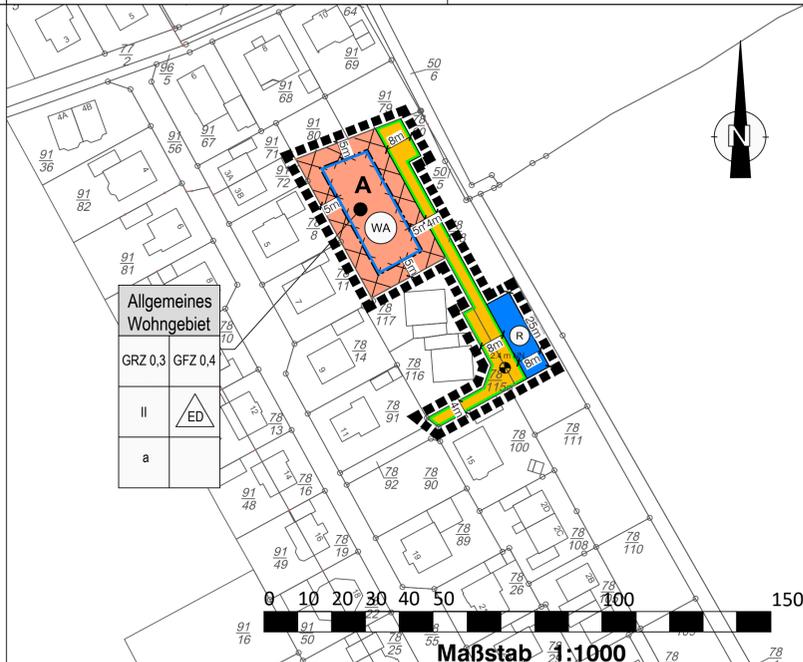
Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96b "Süder Hooker" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden,  
Siegel  
Der Bürgermeister

**10. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96b "Süder Hooker" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden,  
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  
**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Bauweise und Baugrenzen

**B** Baugrenze  
**a** Abweichende Bauweise

### Verkehrsflächen

**Private Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**

### Fläche für die Wasserwirtschaft

**R** Fläche für die Wasserwirtschaft  
**Zweckbestimmung:** Regenrückhaltebecken

### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**  
**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Bereich eines Altstandortes (A)**

### Zeichnerischer Hinweis

z.B. 2,4 m NN  
Höhenpunkt gemessen über NN

## Textliche Festsetzungen

### 1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplan folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

### 2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

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

### 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich), sowie zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze (rückwärtiger Bereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

### 4. Ausschluss von Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme gem. § 14 BauNVO mit unterirdischen Bauteilen, die keine Gebäude sind, (wie z.B. Brunnen und Zisternen zur Gartenbewässerung) ausgeschlossen.

### 5. Bauweise

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

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

### 6. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten.

### 7. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die auf eine Erschließungsfläche zuführen) auf jeweils einer Grundstückseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Es ist nur eine max. 4 m breite Ein- bzw. Zufahrt zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu- bzw. Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

### 8. Überschreitung der Grundfläche

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

### 9. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 11,40 m üNN als Höchstgrenze festgesetzt.

### 10. 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 3,90 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälen - das Maß von 6,20 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Zwerg- und Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 8,20 m üNN 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 geneigtem Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Pultdächer, Zeltedächer, Pyramidendächer und Mansarddächer sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbüchereien, Windfänge, Hauseingangstreppe-überdachungen, 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.

**3. Dachaufbauten**  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgang - 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 Traufhöhe, 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 roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelengoben) 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 rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachfenster sind zulässig. 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 Eingangsbüchereien, Windfänge, Hauseingangstreppe-überdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Altanen, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

wenn zur regenerativen Energiegewinnung 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

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 + A1: 2015 „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 (Karmirost), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden.

1. wenn 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  
2. 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  
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 andere vortauschen, 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 rechtswinkelig 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:  
Satellitenschüsseln (Parabolantennen) 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 privaten Verkehrsflächen ist nur durch lebende 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 baurechtlichen und nachbarschaftlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Begleitende Absperrungen dürfen nur mit Maschendraht / Gittermattenzäunen 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.

**9. 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) meldepflichtig und müssen der Stadt Norden, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Aufgrund der Lage des Plangebietes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Da der Umfang der Erhaltung nicht bekannt ist, müssen Erdarbeiten fachlich begleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Wird eine Ausgrabung erforderlich, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

**Attablagerungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind teilweise die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, kontaminierten Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA - Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen. Entsprechend der Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Im Falle, dass ein nicht zu verwertender Bodenaushub vorliegt, ist die Zuziehung eines zertifizierten Entsorgungsfachbetriebes erforderlich. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**Sichtfelder**  
Gem. § 31(2) NStG 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 Ausbaunternehmer). 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 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL (Farbpalette der RAL gemeinnützige GmbH)



## Bebauungsplan Nr. 96b "Süder Hooker"

mit örtlichen Bauvorschriften  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1:1000	Datum: 04.02.2019	Name: M. de Vries
Gez.:		
Bearbeitet:		



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29