

Landkreis Aurich

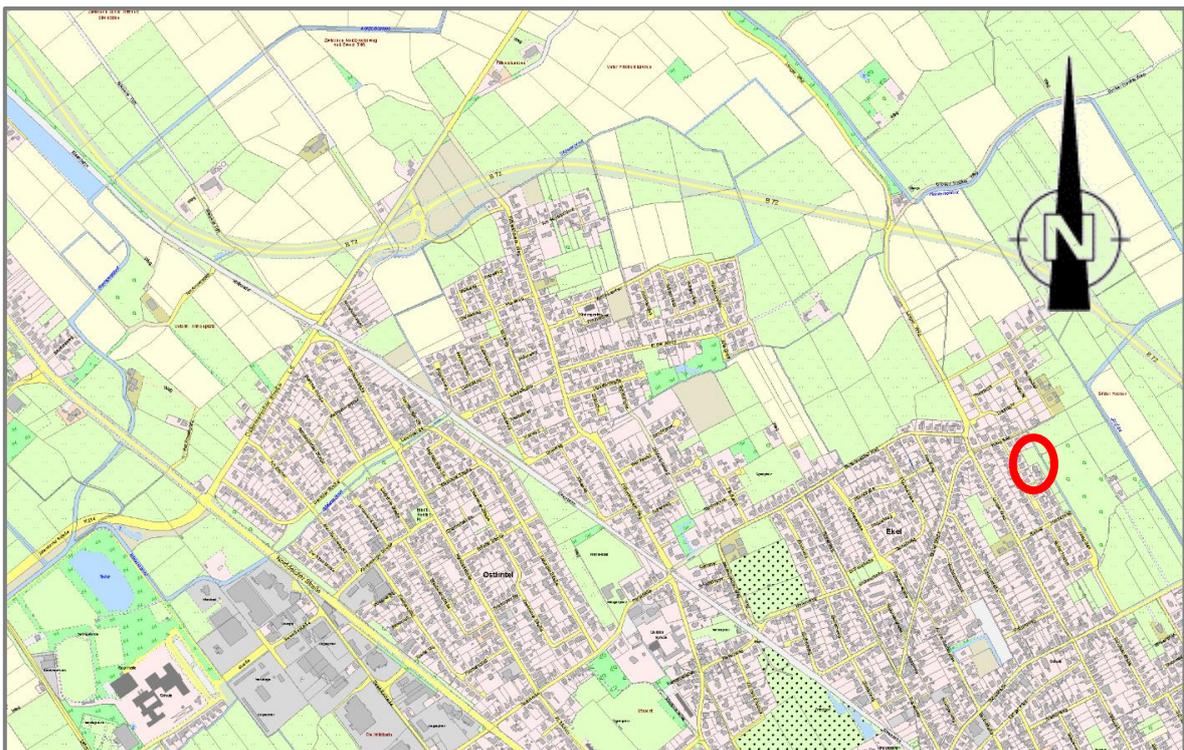
Bebauungsplan Nr. 96b

„Süder Hooker“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 04.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
3.1	Altablagerungen / Altlasten	5
4	Planungsvorgaben	8
4.1	Landesraumordnung.....	8
4.2	Regionale Raumordnung.....	9
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	10
4.4	Andere Bebauungspläne	10
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	12
5.4	Verkehrerschließung.....	12
5.5	Kinderspielplatz	12
5.6	Textliche Festsetzungen.....	13
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	18
6	Fläche für die Wasserwirtschaft	26
7	Waldrechtliche Belange	26
8	Natur und Landschaft	28
9	Flächenbilanz	33
10	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	33
11	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	34
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	35

Anlagen:

- Erkundung der Altlastensituation, Böker und Partner (Oldenburg) vom 08.06.2016
- Sanierungskonzept, Böker und Partner (Oldenburg) vom 15.09.2017
- Oberflächenentwässerungskonzept, ARGO GmbH (Norden) von 07.08.2018

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96b erfolgt die Mobilisierung weiterer Baulandreserven im rückwärtigen Bereich einer bestehenden Wohnbebauung. Die Entwicklung des Grundstücksbereiches dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Wohnbebauung. Insbesondere im nördlichen Bereich der Stadt Norden sind trotz der Baulandmobilisierung im Bereich Ostlintel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 sowie durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a keine ausreichenden Baulandreserven vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Mit der vorliegenden Planung wird der stetigen Nachfrage nach privaten Baugrundstücken zur Eigenheimbildung entsprochen. Trotz des einsetzenden demografischen Wandels ist der Wohnflächenbedarf in der Bundesrepublik stetig steigend. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird das Plangebiet auch zukünftig ein bevorzugter Wohnstandort sein.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96b wird der Baulandnachfrage entsprochen, sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt. Mit dieser Bauleitplanung erfolgt eine kleinräumige Arrondierung des Siedlungsrandes. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandssituation weiterentwickelt.

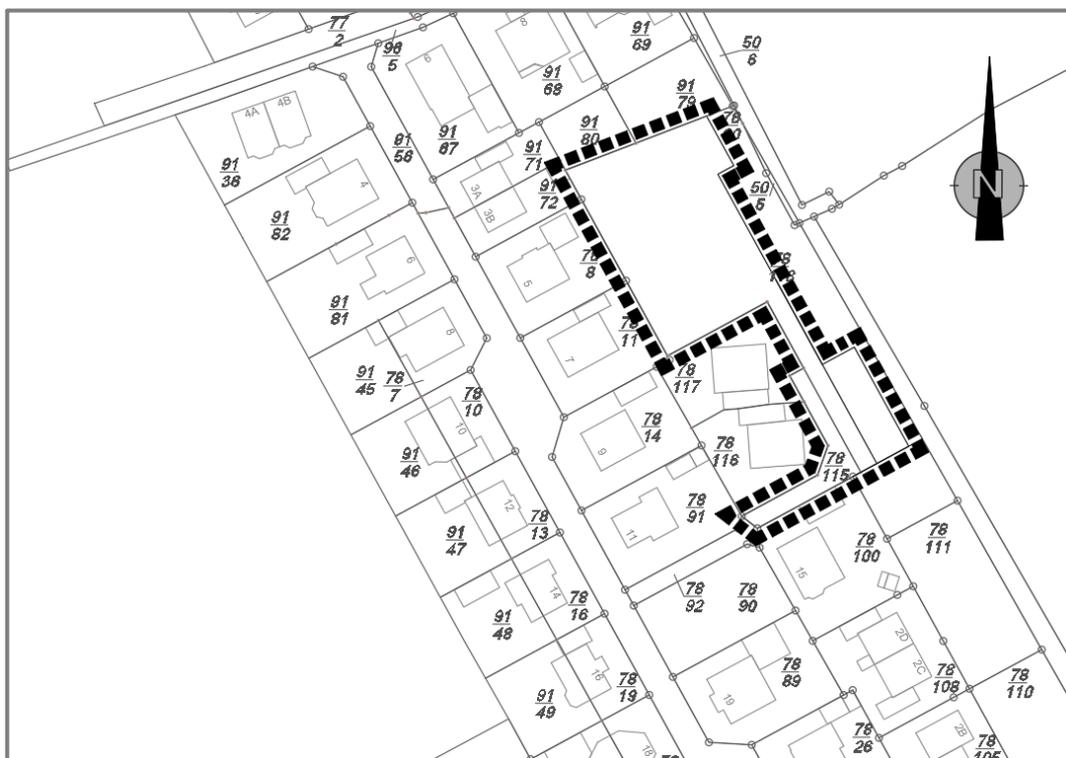
Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96b ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im nördlichen Bereich der Stadt Norden überplant.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.923 m².



Lage des räumlichen Geltungsbereiches

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche. Dreiseitig angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Wohnbebauung überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Die östlich angrenzenden Bereiche bestehen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie auf einem Wald im Sinne des NWaldG.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Süder Hooker“.



Luftbild des Plangebietes

3.1 Altablagerungen / Altlasten

Unmittelbar östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung einer ehemaligen Hausmüllkippe. Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts erstellt (siehe Anlage). Die östlich angrenzende ehem. Hausmülldeponie (1960 - 1978) wurde im Jahr 1978 im Rahmen einer Rekultivierung auf einer Fläche von rd. 3 ha mit 7.000 m³ Mutterboden überdeckt. 1990/91 wurde durch das Büro Kulturtechnik GmbH, Bremen, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die eine östlich gerichtete Grundwasserfließrichtung ergab. Es gab daraufhin regelmäßige Messungen des Zustandes des Grundwassers. Eine Gefährdung der benachbarten Siedlung wurde ausgeschlossen.

1997 erfolgten ergänzende Untersuchungen durch das Büro GfL, Bremen. Dabei wurden im Bereich des Plangebietes bei Sondierungen Müllreste vorgefunden, wonach dieser Bereich Bestandteil der Altdeponie war und nicht bebaut werden darf. Vordiesem Hintergrund wurde das Plangebiet teilweise, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96a (1997) nicht berücksichtigt.

Am 31.05.2016 wurden bei zwei Baggerschürfe auf dem Grundstück (östlichen Grundstücksgrenze) ausgeführt. Dabei zeigte sich in beiden Schürfen unterhalb einer rd. 0,2 m mächtigen humosen Sandschicht (Mutterboden) bis in eine Tiefe von 1,0- 1,2 m unter Geländeoberkante eine Auffüllung aus Sand mit Bauschutt, Glas, Plastik, Hausbrand und Metall. Diese typischen Anzeichen einer Hausmülldeponie reichen ca. 10,5 m auf das Grundstück und geben die Verbreitung der Erkundung aus 1997 wieder.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung befinden sich Hausmüllreste, die nach Vorgaben des Landkreises Aurich nicht überbaut werden dürfen. Eine Nutzung des Geländes ist demnach nur durch einen Aushub der belasteten Bereiche zu erreichen. Dieses ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ergänzend zur orientierenden Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts wurde ein Konzept zur Sanierung erstellt. Der räumliche Geltungsbereich soll einer rück- und umbaubegleitenden Bodensanierung unter fachgutachterlicher Begleitung unterzogen werden. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Aurich soll eine Sanierung der kontaminierten Bodenbereiche durch Bodenaustausch erfolgen, um dauerhaft Gefahren für die Schutzgüter und erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit auszuschließen.

Entsprechend der orientierenden Bodenuntersuchung ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes im Zuge der Vorhabenrealisierung der anfallende Bodenaushub nicht bzw. nur sehr eingeschränkt verwertungsfähig ist. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, sämtlichen 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.

In der Proben des Aushubs liegen erhöhte Gehalte an PAK (17 mg/kg) und somit Hinweise für eine Belastung des Bodens vor. Die Konzentration liegt im Bereich des Z2-Wertes der LAGA- Richtlinie. Es sind ebenfalls leichte Kontaminationen mit Schwermetallen (Blei, Zink, Kupfer) sowie Mineralölkohlenwasserstoffen zu verzeichnen.

Dieses sind durchaus typische Belastungen in Altablagerungen. Es ist jedoch durchaus damit zu rechnen, dass bereichsweise deutlich höhere Konzentrationen an Schadstoffen auftreten.

Das mit den beteiligten Stellen abgestimmte Konzept sieht die Bergung und Entsorgung der technogenen Substrate (Hausmüll, Aschen, Schlacken, Bauschutt) vor. Eine Trennung der Ablagerungen kann vor Ort z.B. durch den Einsatz eines Sieblöffels und Zwischenlagerung in verschiedenen Haufwerken erfolgen. Das genaue Vorgehen muss allerdings erst mit dem Entsorger (wahrscheinlich Umweltschutz Nord, Ganderkesee) abgestimmt werden.

Der Beginn der Sanierungsarbeiten wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Norden geregelt. Die Erdarbeiten sind auf ca. 5 Arbeitstage angesetzt. Die Dauer der Entsorgung von Bodenmaterial kann derzeit aufgrund der bisher nicht endgültig festgelegten Entsorgungswege nur grob abgeschätzt werden.

Die gesamte Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die freigegebenen Bereiche mit Mengen und Verbleib der Abfälle sind zu dokumentieren (zzgl. Fotodokumentation). Die Arbeiten werden in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten (Behörden, Gutachter und Bauunternehmung) durchgeführt.

Für die Dauer der Sanierung ist ein Sanierungstagebuch zu führen, aus dem hervorgeht, welche Arbeiten zu welchem Zeitpunkt (ab Freigabe des Konzeptes durch den Landkreis) durchgeführt worden sind. Die einzelnen Arbeitsschritte sind Tag und Uhrzeit zuzuordnen und auf tagesaktuellem Stand festzuhalten, sodass der Landkreis die Möglichkeit hat, das Sanierungstagebuch arbeitstäglich einzusehen. Einmal wöchentlich sind die Aufzeichnungen dem Landkreis unaufgefordert per E-Mail, Fax oder Brief zuzuleiten.

Die geplante Sanierungsmaßnahme in der Straße Süder Hooker in Norden wurde in Abstimmung mit dem Sachverständigen und den Behördenvertretern des Landkreises Aurich erarbeitet und entspricht den üblichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und des Abfallrechts.

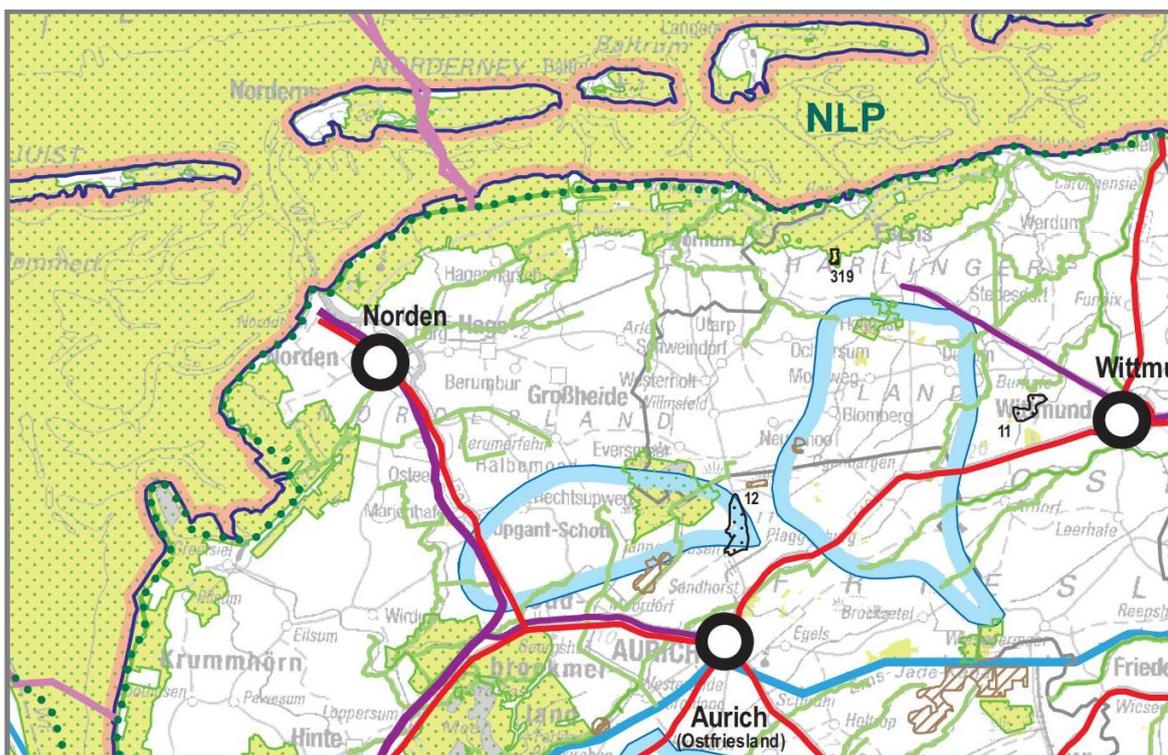
Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) kann nach den vorliegenden Informationen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt für das Plangebiet eine zeichnerische Kennzeichnung als für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altstandort (A).

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die Stadt Norden ist im NLROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dargestellt ist die Haupteisenbahnstrecke Norddeich – Emden sowie die Hauptverkehrsstraße von Norddeich nach Aurich bzw. in Richtung Emden mit dortigem Anschluss an die Autobahn.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

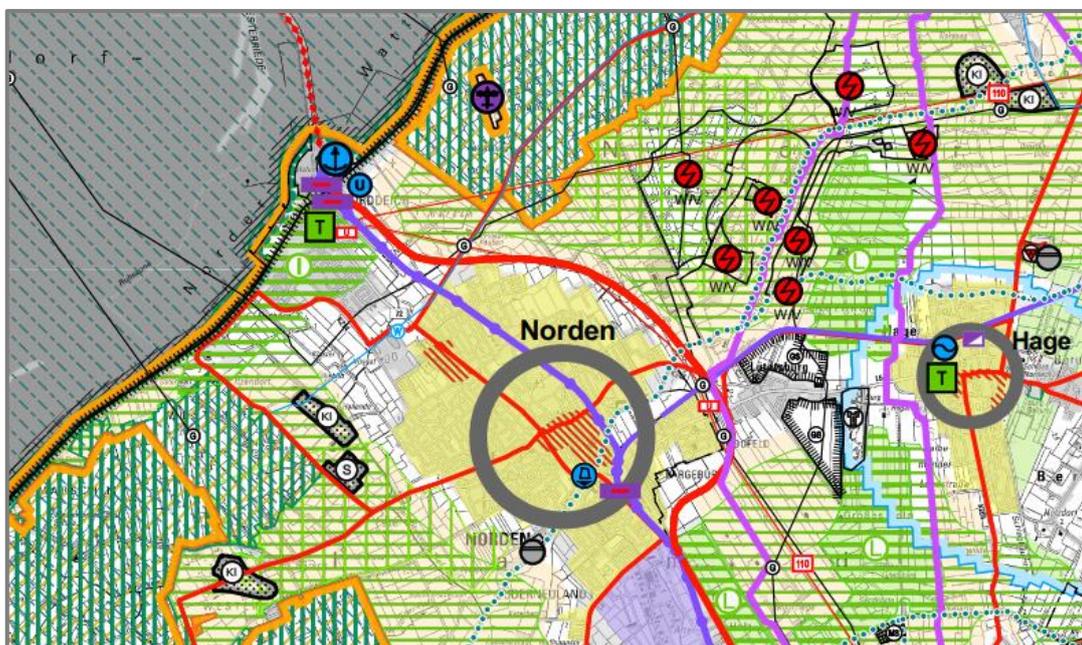
Diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96b steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20. Juli 2006 nicht mehr rechtskräftig.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich lag in der Entwurfssfassung von 2018 vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 aus.

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramms ist als Ziel der Raumordnung zu betrachten und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits zu berücksichtigen.



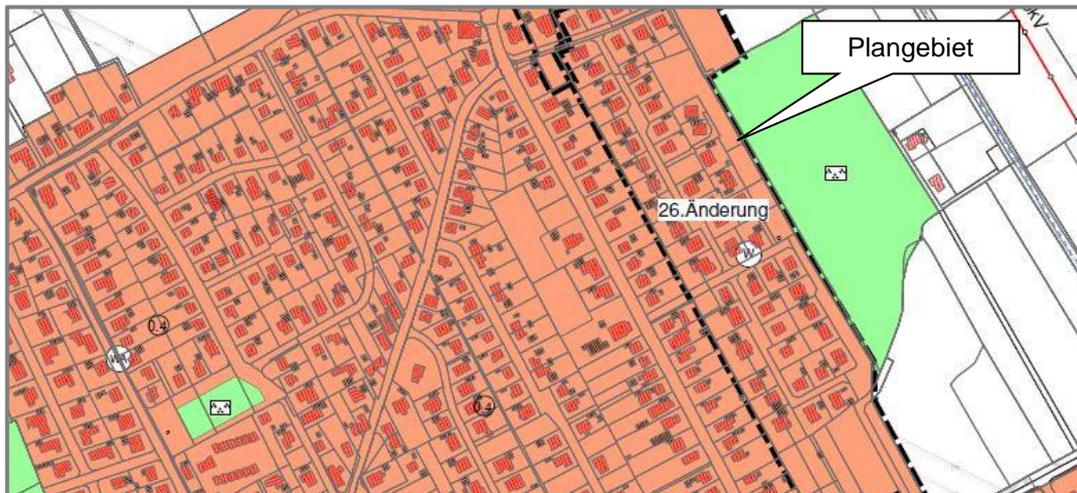
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2018 (2)) (ohne Maßstab)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Mittelzentrums Norden im zentralen Siedlungsbereich. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Das im Regionalen Raumordnungsprogramm formulierte Ziel, dass künftige Bebauung einen Abstand von 100 Meter zum Wald einzuhalten hat, entspricht dem LROP. Dieses raumordnerische Ziel ist jedoch nicht auf die vorliegende Bauleitplanung anzuwenden. Laut der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Abstand von 100 m Abstand ist nur auf bisher unbeplante Flächen anzuwenden - also auf den Außenbereich nach § 35 und § 13b BauGB. Bereits überplante Fläche sowie Planungen gem. § 13a BauGB, wie im vorliegenden Fall, bleiben hiervon unberührt.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

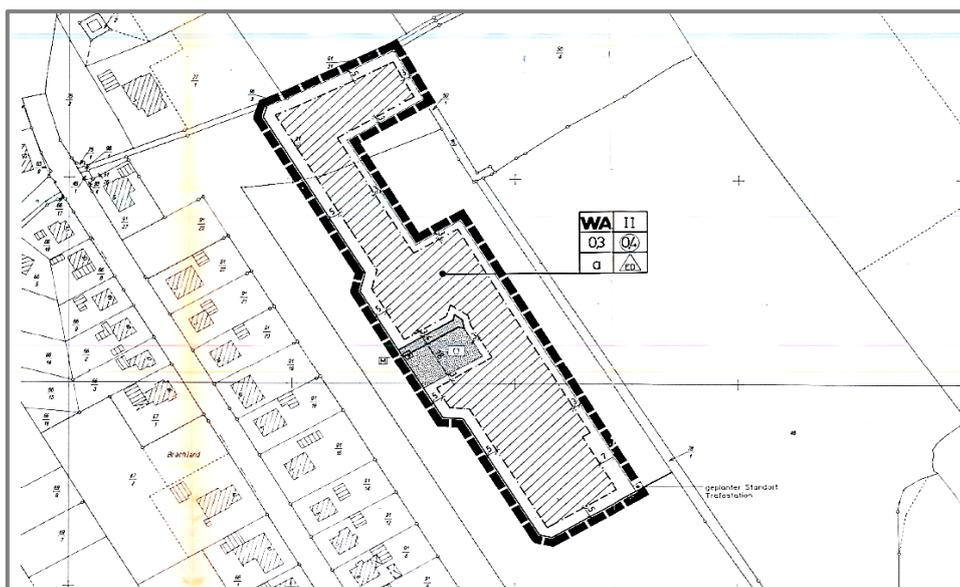
Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Folglich ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.4 Andere Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine verbindlichen Baurechte. Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 96a. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Arrondierung dieser bestehenden Baurechte.



Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 96a (ohne Maßstab)

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Abrundung der Ortsrandbebauung. Entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiter zu entwickeln, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung auf 65 % beschränkt. Weiterhin wird über die textliche Festsetzung Nr. 9 eine max. zulässige Gebäudehöhe von 11,4 m üNN festgesetzt, um entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten (siehe Kap. 5.6). Die Festsetzung der Gebäudehöhe über NN entspricht einer Gebäudehöhe von 9 m über Oberkante der der angrenzenden Verkehrsfläche. Entsprechend wird ein Höhenpunkt aus zeichnerischer Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen.

Das zulässige Höchstmaß gem. § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss, bei einer Dachneigung von mehr als 45°, als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird (siehe textliche Festsetzung unter Kap. 5.6 und örtliche Bauvorschriften unter Kap. 5.7).

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 96b wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die inhaltlich genau zu bestimmen ist. Die abweichende Bauweise ist durch eine textliche Festsetzung konkretisiert (siehe Kap 5.6. Bauweise). Entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur werden nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) für zulässig festgesetzt.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen dem Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche, die mit einer Breite von 4 - 8 m festgesetzt werden.

Bei der vorgesehenen Erschließung werden nur wenige Wohngrundstücke erschlossen, die Anfahrt der Grundstücke erfolgt direkt über die angrenzende Straße „Süder Hooker“. Dementsprechend wird die Anfahrt durch größere Fahrzeuge (LKW) über die private Verkehrsfläche nur in seltenen Einzelfällen erwartet. Auf Grund der zu erwartenden, niedrigen Geschwindigkeiten ist ein Begegnungsfall LKW mit Fußgängern möglich und angesichts der Seltenheit auch zumutbar.

Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Maßnahmenvertrag zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger geregelt.

5.5 Kinderspielplatz

In der Nähe des Plangebietes ist bereits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Kinderspielplatz an der Straße „Süder Hooker“. Mit dieser Anlage wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern Rechnung getragen.

5.6 Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

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

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

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 soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden. Bekannter weise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher.

Der Ausschluss der Ferienwohnungen dient der städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe, die durch einen erhöhten Nutzerwechsel nicht zu gewährleisten ist.

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.

Begründung:

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

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche 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.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welcher 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.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen, um den rückwärtigen Gartenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierdurch wird der ortstypischen aufgelockerten Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

4. Ausschluss von Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme

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

Begründung:

Aufgrund der östlich angrenzenden Altablagerung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht vollständig auszuschließen (siehe hierzu Kap. 3.1). In Anbetracht des Gefährdungspotentials soll eine Gartenbewässerung durch Grundwasserentnahme ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ausgeschlossen werden, um einer Grundwasserabsenkung und die damit verbundenen Änderung der Fließeigenschaften auszuschließen.

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

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.

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.

Begründung

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

7. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die auf eine Verkehrsfläche zuführen) auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4 m breite Ein- bzw. Ausfahrt zulässig.

Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Ein- bzw. Ausfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Begründung

Die Versiegelung von Flächen durch Ein- und Ausfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene

Gräben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohnung. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Ein-/Ausfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung des Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

8. Überschreitung der Grundfläche

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

Begründung:

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

6. 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 Grundfläche der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.g. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt GRZ“ von 0,5 (50% ige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

9. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 11,40 m üNNals 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 11,40 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.

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.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrünten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,90 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - 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.

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.

2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer und Walmdächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Pultdächer, Zeldächer, Pyramidendächer und Mansarddächer sind unzulässig

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. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen. 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.

3. 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.

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 – Produkthanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die rote, braune, schwarzblaue, graublau 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 Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 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 Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Altanen, Dachvorsprünge, Erker Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur 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

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

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 von gebranntem Ton herrührende 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 mancher Orts 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 unglasierten 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 oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel 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 förderwürdige, 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 Allgemeinen Wohngebiet 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 bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

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 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunort), 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, Hauseingangstreppen, 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 vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung

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

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln 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, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. 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 gewissen Größenordnung 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.

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 rechtwinkelig 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.

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 Allgemeinen Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiet 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 die festgesetzten Einschränkungen vorgesehen.

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 bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen 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.

Begründung

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

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. Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

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.

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, sollten bei Verstößen in der Regel 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 Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB - bleibt hiervon unberührt.

6 FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Planung wurde ein Entwässerungskonzept von der ARGO GmbH (siehe Anlage) erstellt. Hierbei ist ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage wurden in dem Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.

Entsprechend werden eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB festgesetzt.

7 WALDRECHTLICHE BELANGE

Bei dem östlich angrenzenden Gehölzbestand handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG). Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die Waldflächen nicht überplant oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Durch die Nähe des Plangebietes zu einer Waldfläche entstehen Gefährdungspotentiale, welche die Verkehrs-, Betriebs- und Brandsicherheit betreffen. Insbesondere durch Windbruch (herabstürzende Äste, bzw. umstürzende Baumstämme) wird die Verkehrssicherheit der umliegenden Bereiche prinzipiell gefährdet. Weiterhin besteht die Gefahr von Funkenflug, welcher bei einem Waldbrand auf Nachbarbereiche überspringen kann. Diese Gefahren drohen insbesondere bei Extremwetterereignissen wie Dürren oder Unwettern.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen wird ein ausreichender Mindestabstand baulichen Nutzungen, entsprechend einer max. Falllänge, beachtet.

Somit kann eine wechselseitige Gefährdung von Wald und dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird der Wald durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist dreiseitig durch die umliegende Wohnbebauung am Ortsrand vorbelastet.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96b werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
1.923 m ²	1.130 m ²	339 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 339 m² deutlich unterschritten.		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Bebauungsplan besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 339 m².

Bei dem Verfahren gem. §13 wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu ganzjährig betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (ganzjähriger Artenschutz) unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

Die artenschutzrechtlichen Fragen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend bewältigt werden und es kann in allen Phasen des Vorhabens gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen werden. Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG sind daher ganzjährig zu berücksichtigen und zu prüfen.

Boden

Die Ziele des städtebaulichen Bodenschutzes werden in § 1 Abs. 2 BauGB (auch als Bodenschutzklausel bezeichnet) beschrieben. Gemeint ist hier mit Bodenschutz die Bemühung, die obere Schicht der Erdkruste (so die Definition des BBodSchG) als nicht nachwachsende Ressource nur in möglichst zurückhaltender Weise zu behandeln und neuen Nutzungen nur unter größtmöglicher Rücksichtnahme zuzuführen. Maßgaben des (Grund-) Wasserschutzes fallen nicht unter das Schutzgut Boden, sondern werden separat behandelt als Schutzgut Wasser.

Der Bodenschutzklausel nach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und insbesondere sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ins Auge gefasst werden.

Da in Bebauungsplänen des § 13a BauGB von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung abgewichen werden darf, noch bevor diese geändert wurde, wird in diesem Verfahren die Standortwahl des Plangebiets von der Flächennutzungsplanung auf die verbindliche Bauleitplanung verlagert. In diesem Sinne stellt bereits die Wahl des Standorts für den Planbereich im bereits vorbelasteten und verdichteten urbanen Umfeld eine Bodenschutzmaßnahme im Sinne einer Eingriffsverringerung dar. Denn durch die Nutzbarmachung einer ungenutzten Grünfläche wird die Versiegelung des Außenbereichs und der freien Landschaft vermieden. Gleichzeitig kann auf die vorhandenen urbanen Verkehrsstrukturen zurückgegriffen werden, sodass keine weiteren den Verkehr betreffenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, womit einer weiteren Bodenversiegelung vorgebeugt wird.

Insgesamt entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und trägt durch die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zur nachhaltigen und schonenden Siedlungsentwicklung bei.

Wasser

Nach Maßgabe des § 1 WHG sind durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Teil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum der

Tiere und Pflanzen und als Gut zu schützen. Dieses Schutzziel ist insbesondere im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauGB als Verantwortung den folgenden Generationen gegenüber auch als Aufgabe der Bauleitplanung zu verstehen.

Bei der Bewertung von Wasser als Schutzgut muss zwischen Grund- und Oberflächenwasser differenziert werden; Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, sodass nur mögliche Eingriffe auf das Grundwasser betrachtet zu werden brauchen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets und wird nicht konkret von sonstigen fachgesetzlichen Vorgaben oder Festsetzungen bezüglich des Wasserschutzes betroffen.

Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht über ein unverträgliches Maß hinaus versiegelt werden kann.

Luft und Klima

Das Schutzgut Luft bildet die unabdingbar notwendige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und deren Gesundheit und Lebensqualität.

Verunreinigungen der Luft in Form von Staub, Rußpartikeln, Brandgasen, Gasen, Industrie,- Haushalts- und Verbrennungsmotorabgasen, Dämpfen, Gerüchen o.ä. langfristig einen Einfluss auf das Gesamtklima haben und dadurch praktisch alle anderen Schutzgüter beeinflussen. Hauptursache für die Luftverunreinigung in städtischen Umfeldern sind in erster Linie industrielle Emissionen sowie die Verbrennungsgase und Feinstaubausstöße von Heizungen und Fahrzeugen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentrumsnahen Gebiets in Norden, sodass innerhalb der Stadt lange PKW-Fahrten für viele Menschen nicht nötig sind und auf den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden kann. Das durch die vorbereitete Bodennutzung zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen wird sich daher vermutlich auf ein ortsübliches Maß beschränken.

Insgesamt betrachtet führt die Planung unter Berücksichtigung der örtlich gegebenen Vorbelastungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima. Weiterhin sind aufgrund der umliegenden aufgelockerten Bebauung mit hohen Gartenanteilen (Kleingärten und Wohngebiete) sowie der Freibereiche von umliegenden

Gemeinbedarfseinrichtungen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima auszuschließen, da stets eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungsbereiches gewährleistet ist.

Landschafts- und Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet durch die urbane Überformung Einschränkungen unterworfen, ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Das Landschaftsbild wird somit von vorliegender Planung nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt und bietet durch die unterschiedlichen Bauarten und Bodennutzungen (Einzelhäuser und Doppelhäuser) ein homogenes Erscheinungsbild. Durch die Nutzbarmachung einer minder genutzten Fläche wird der Siedlungsbereich kleinräumig arrondiert.

Insgesamt betrachtet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planaufstellung zu erwarten.

Mensch

Hinsichtlich seiner Funktion für Aufenthalt und Naherholung des Menschen hat der Geltungsbereich eine nur geringe Bedeutung.

Im Planbereich werden keine Nutzungen festgesetzt, welche geeignet sind den Menschen oder die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen; dies gilt insbesondere für den Mangel an Festsetzungen, welche emissionsreiche Nutzungen vorbereiten.

Mit der Planaufstellung werden keine Umwelteinwirkungen ausgelöst die über das vorhandene Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	1.130
Fläche für die Wasserwirtschaft	200
Straßenverkehrsfläche	593
Gesamtfläche des Plangebietes	1.923

10 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 25.01.2019 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen gegeben:

Im Rahmen der Planung wurden Stellungnahmen ausschließlich von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Diese berührten nicht die Grundzüge der Planung und betreffen überwiegend die nachfolgende Tief- und Ausbauplanung. Der Hinweis zu Bodenfunden wurde redaktionell ergänzt.

11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Stadtwerke Norden.

Telekommunikation und Breitbandausbau

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Gem. § 77i Abs. 7 Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) in Erschließungsgebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzulegen sind. Hinsichtlich des Umfangs und der Qualität des Breitbandausbaus sind die Vorgaben des DigiNetzG zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung bestimmt und ggf. über städtebauliche Verträge abgesichert.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Norden sowie über offene Parzellengräben. Die Regenrückhaltung erfolgt über ein herzustellendes Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 28 m³.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1.600 l/Min. bzw. 96 m³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m

nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

12 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.

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.

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 Abs. 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.

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 Ausbauunternehmer).

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 – Produkthanforderungen“
- DIN EN 771-1:2011 + A 1: 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)

Norden, den

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister