

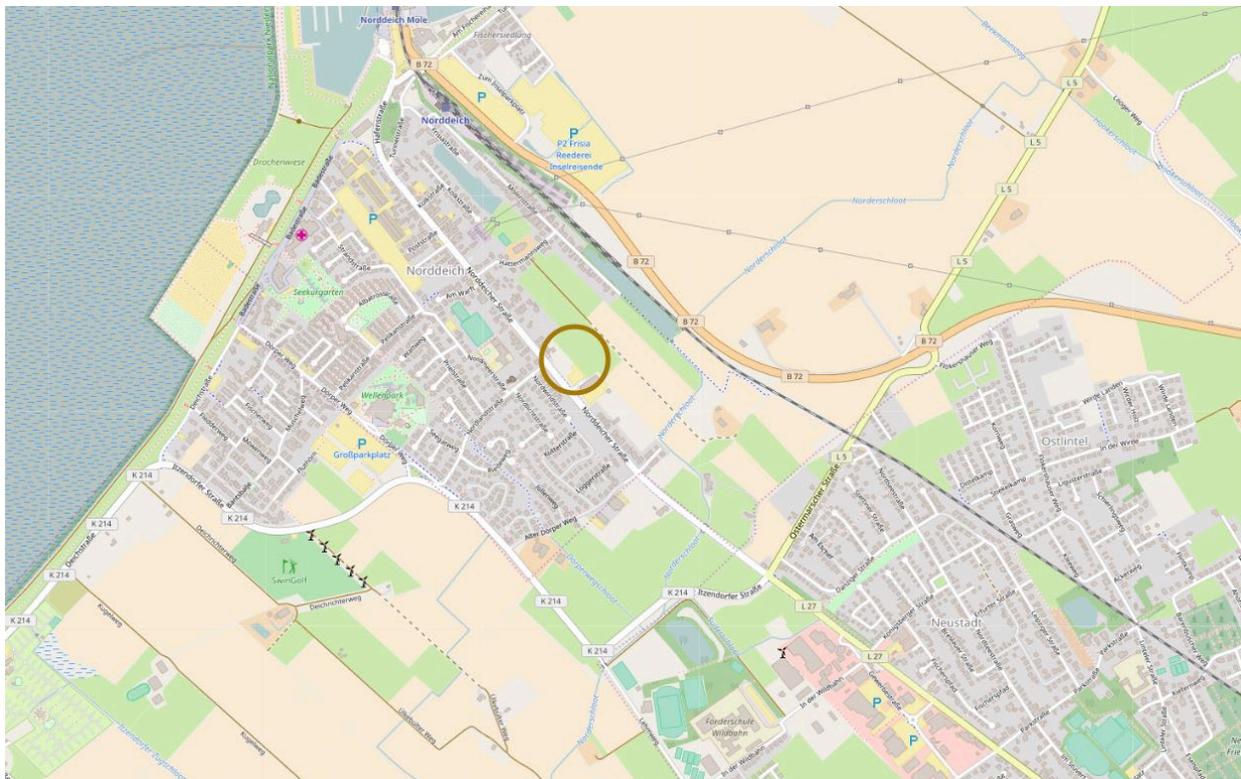
STADT NORDEN

Vorhabenbeschreibung | Anlage 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a,
3. Änderung V, „Südlich Zum Bahnkolk“

Zum Bahnkolk, 26506 Norden

Gem. §13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. §84 NBauO



Stand 11.11.2018

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis.....	Seite 02
Vorhaben.....	Seite 03
Bestand und Umgebung.....	Seite 03
Städtebauliches Konzept und Erschließung.....	Seite 04
Verkehrsflächen.....	Seite 05

Architektur und Gestaltung

Wohnhäuser mit Tiefgarage.....	Seite 06
Aussenfassade - Wohnhäuser.....	Seite 07
Dächer.....	Seite 08
Allgemein.....	Seite 08

Vorhaben

Südlich der Straße „Zum Bahnkolk“ ist der Neubau von sechs Mehrparteienwohnhäusern auf zwei Tiefgaragen geplant. In zwei Bauabschnitten sollen jeweils drei Wohnhäuser oberhalb einer Tiefgarage errichtet werden. Der erste Bauabschnitt ist straßenbegleitend zur Norddeicher Straße geplant, der Zweite soll rückwärtig zum ersten Bauabschnitt errichtet werden. Mit diesem Bauvorhaben soll nun der Lückenschluss zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Discount-Markt sowie der Bäckerei mit Café geschaffen werden.

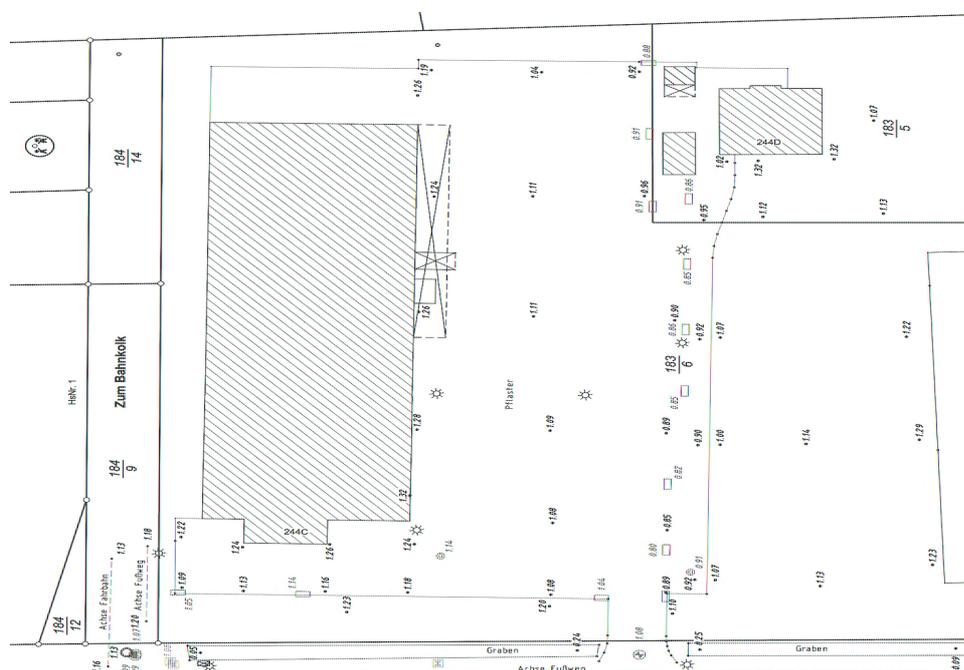
Hierzu sollen nach Umzug des Discount-Markts in den Neubau die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 183/6 abgebrochen und die Parkplatzflächen aufgenommen werden. Das auf dem Flurstück 183/5 befindliche Einfamilienwohnhaus soll ebenfalls für die Neubebauung abgebrochen werden.

Das Planungskonzept sieht eine Gebietseinordnung als Mischgebiet (MI) vor. Dem Gebietscharakter (MI) soll durch die hälftige Teilung der entstehenden Wohnungen in Dauer- und Ferienwohnungen in den sechs Gebäuden mit jeweils max. 13 Wohneinheiten entsprochen werden.

Bestand und Umgebung

Die geplante Errichtung von sechs Wohngebäuden soll auf der Fläche des ehemaligen Standortes eines Getränkehandels an der Norddeicher Straße 244c und 244d erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Straße „Zum Bahnkolk“.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Wohngebäude, Pensionen, Hotels, ein entstehender Discount-Markt, eine entstehende Bäckerei mit Café, eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Praxis für Physiotherapie, Restaurants sowie Ferienwohnungen. Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Norddeicher Straße herrscht eine beidseitig verdichtete Bebauung vor. Rückwärtig grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.



Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Norddeicher Straße ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Ferien-, Touristik-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geprägt.

Die Anwohnerstraße zweigt von der Bestandsstraße „Zum Bahnkolk“ ab und führt über eine Kreisumfahrt wieder auf diese zurück. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über Zuwegungen, die von der beidseitig mit Gehwegen geplanten Anwohnerstraße zu den Häusern führen.

Durch die Erweiterung der Stichstraße „Zum Bahnkolk“ in nordöstliche Richtung soll das gesamte Gebiet einschließlich der geplanten Wohnungsneubauten erschlossen werden. Die Straße „Zum Bahnkolk“ soll so verlängert werden, dass eine städtebauliche Entwicklung der hintergelegenen Planflächen möglich gemacht werden kann.

Durch eine ortstypische Gestaltung der Aussenfassaden mit Verblendmauerwerk entsprechend des Farbkanons der Baubestimmung, fügt sich das gesamte Bauvorhaben passend in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein.

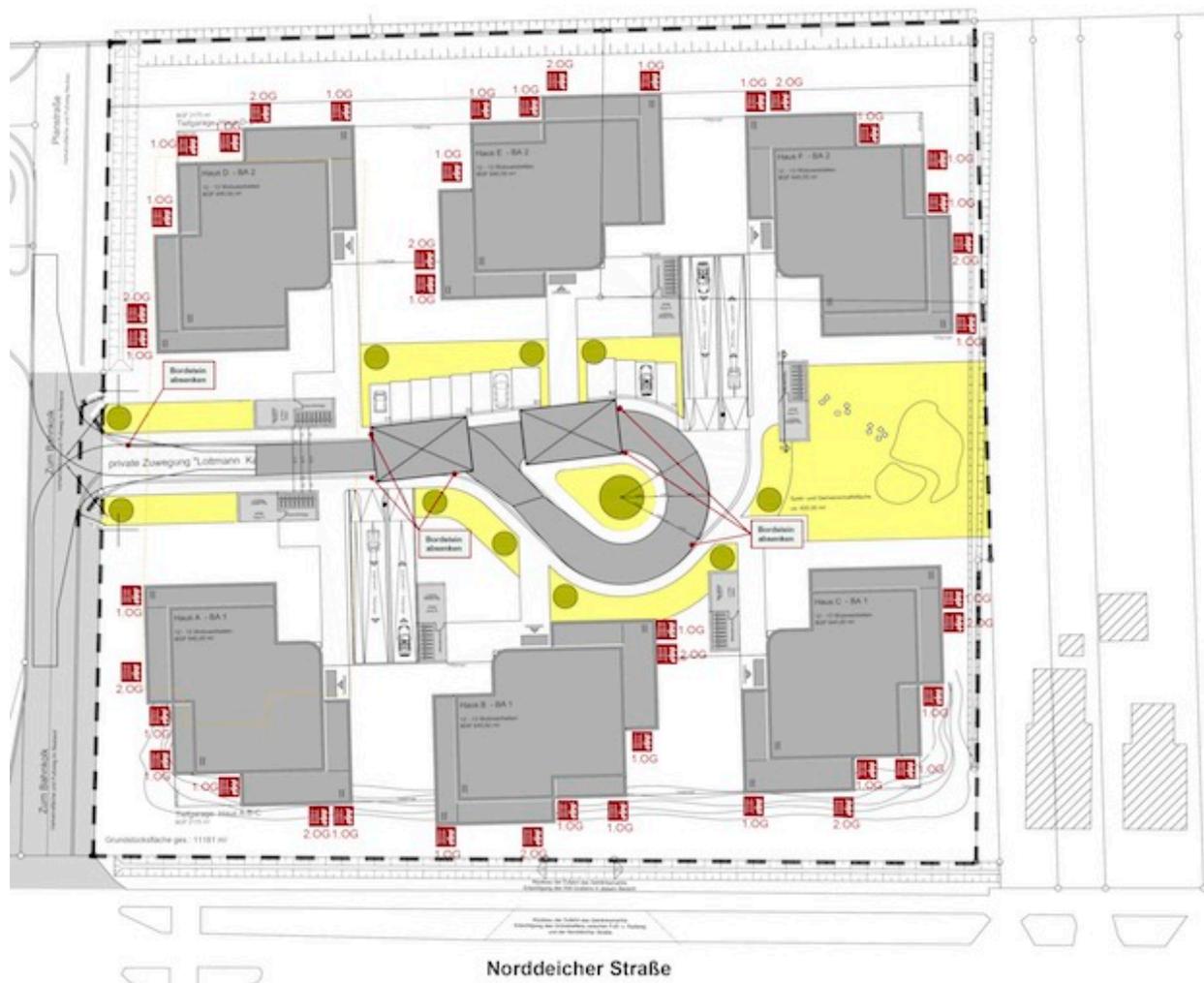


Verkehrsflächen

Die Anbindung der geplanten Wohnungsneubauten an die Straße „Zum Bahnkolk“ zählt zum Geltungsbereich. Die angeschlossene Gebietserschließung soll als private Zuwegung erstellt werden und verbleibt mit allen Pflichten im Eigentum des Vorhabenträgers oder einer späteren Eigentümergemeinschaft.

Die Rahmenbedingungen zum Abtransport von Abfällen und der Befahrung der privaten Zuwegung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe sind hinlänglich geklärt. Diese bedürfen einer vertraglichen Niederschrift zwischen dem Vorhabenträger als Eigentümer und den Abfallwirtschaftsbetrieben. Die Einfahrt der privaten Zuwegung wird über Tiefborde an „Zum Bahnkolk“ angeschlossen.

Für den privaten Autoverkehr und eventuellen Liefer- und Transportverkehr zu den Häusern sind eine Wende- und Rangierzone sowie Park- und Haltemöglichkeiten in entsprechender Dimensionierung und Anzahl vorgesehen. Aufstell- und Umfahrungsflächen für die Feuerwehr sind ebenfalls gewährleistet.

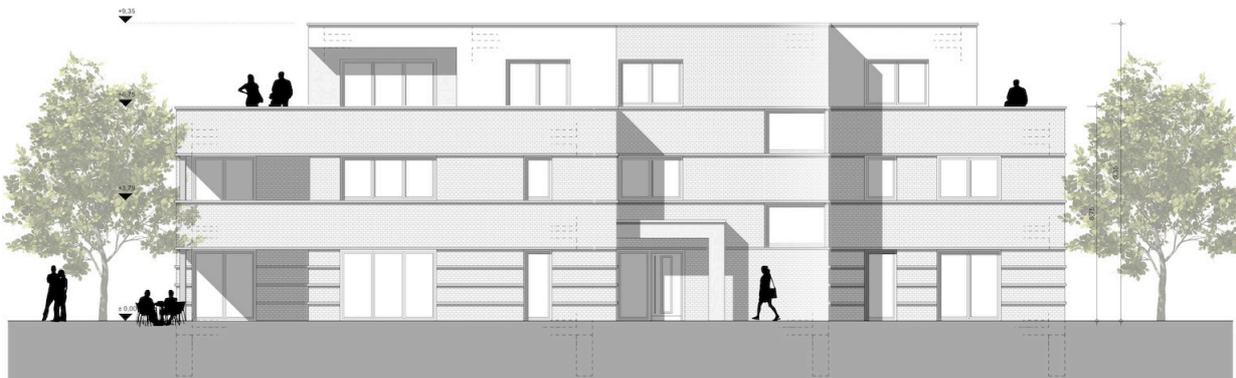


Architektur und Gestaltung

Wohnhäuser mit Tiefgarage

Im Plangebiet entstehen insgesamt sechs Mehrparteienhäuser mit max. 13 Wohneinheiten je Haus. Der Wohnraum ist bis zum Verkauf der Einzelwohnungen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Zweckbestimmung der Einzelwohnungen ist durch die Art der baulichen Nutzung entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags vorgegeben.

Die Wohnungen haben Grundrissgrößen von 60 m² bis 125 m². Die Erdgeschosswohnungen verfügen über je eine Terrasse und Zugang zu einem Garten. Die Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss haben je einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Wohnungsgrundrisse sind großzügig, offen und zeitgemäß gehalten.



Die Grundform der geplanten Wohnhäuser setzt sich aus 3 Kuben zusammen, welche versetzt um den Erschließungskern mit zentralem Lift und Treppenanlage angeordnet sind. Die Subtraktionen des Baukörpers für Terrassen, Loggien, und ein eingerücktes Obergeschoss ergibt ein abwechslungsreiches Fassadenspiel.

Jeweils drei in Reihe stehende Wohnhäuser teilen sich eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt auf einer mittig im Plangebiet liegenden privaten Anwohnerstraße mit Wendemöglichkeit und Besucherparkplätzen.

Die Anwohnerstraße zweigt von der Bestandsstraße „Zum Bahnkolk“ ab und führt über eine Kreisumfahrt wieder auf diese zurück. Die Erschließung der Häuser erfolgt über Zuwegungen die von der, beidseitig mit Gehwegen geplanten Anwohnerstraße zu den Häusern führen.

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich zu den Parkplätzen in den Tiefgaragen zehn oberirdische Besucherparkplätze sowie zwei barrierefreie Parkmöglichkeiten für Menschen mit besonderen Anforderungen.

Im Außenbereich sind die Wohngebäude von Rasenflächen, Pflanzbeeten für Bäume und einem großzügigen nicht öffentlichen Gemeinschafts- und Spielbereich umgeben. An der Zuwegung jedes Hauses gibt es einen Fahrradabstellbereich in Kombination mit einer „Abfallbox“ zur Zwischenlagerung von Hausabfällen bis zur Abholung.

Entlang der Privatstraße sind straßenbegleitend Pflanzbeete für Bäume vorgesehen. In der Mitte der Wendemöglichkeit ist ein Baum als Solitär vorgesehen. Die nicht öffentliche Gemeinschafts- und Spielfläche ist ebenfalls von einer Bepflanzung aus Bäumen gesäumt. Im Nord-Östlichen Teil des Grundstücks ist entlang des Entwässerungs- und Rückhaltegrabens ein fünf Meter breiter Räumstreifen vorgesehen.

Außenfassaden

Die Fassade der Häuser besteht aus einem zweischaligen Mauerwerk im Erdgeschoss, Obergeschoss und den Aussenwänden der Treppenhäuser. Das Staffelgeschoss nimmt sich durch eine helle Farbgebung und einen Materialwechsel zurück. Es wird für die Aussenfassade ein ortstypischer, farblich nuancierter und gemischter, unglasierter Verblendstein verwendet, entsprechend des Farbkanons der Gestaltungssatzung der Stadt Norden, ähnlich RAL 2001, 3011 und 3013. Die Verblender der Fassaden sollen in einer harmonischen Mischung ausgewählt werden. Die Außenwände erhalten Mauerwerksbänder.



Die Fenster- und Türelemente der Fassade werden in einem Grauton, ähnlich RAL 7012, 7015, 7016 und 7021 hergestellt. Die Neubauten fügen sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein geschlossenes und modernes Siedlungsbild entsteht. Das Staffelgeschoss setzt sich mithilfe eines Materialwechsels in hellem Putz, Holz, Werkstoffplatten oder Stein von den darunterliegenden Geschossen ab und verleiht dem obersten Geschoss so eine optische Leichtigkeit. Hier liegen die helle Farbtöne ähnlich RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und 9018 zu Grunde.

Dächer

Die Häuser erhalten eingerückte Flachdach-Staffelgeschosse.

Die Dachflächen der Hauptbaukörper so wie die Dachflächen der eingerückten Staffelgeschosse werden mit einer Gefälledämmung und Attiken ausgeführt. In Teilbereichen gibt es vom Baukörper überdachte Terrassenaufbauten. Die Attiken des 1. Obergeschosses liegen auf der Brüstungshöhe der Balkone und werden in einer Höhe um das Gebäude geführt. Der Attikarand des Staffelgeschosses liegt auf einer konstruktiv bedingten, wirtschaftlichen Höhe. Die Dächer der Staffelgeschosse sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen.

Allgemein

Dachaufbauten zur Gewinnung von Strom oder der Erwärmung von Brauchwasser durch solare Energie werden ausschließlich auf den Flachdächern der Staffelgeschosse errichtet. Die Oberkanten dieser Anlagen liegen maximal 0,50 m höher als der Attikarand. Diese Dachaufbauten werden mit einem maximalen Abstand von 1,50 m zu allen Dachrändern des Staffelgeschosses montiert.

Die in der Planung angedachten Aufzugsanlagen der Häuser werden ohne Aufzugsüberfahrt auskommen. Sollten Aufzugsüberfahrt von Nöten sein, liegt die Oberkanten dieser Anlagen maximal 0,50 m höher als der Attikarand. Eine etwaige Aufzugsüberfahrt hätte, bedingt durch die Lage des Aufzugs im Gebäude, einen Abstand von 1,85 m zu den Dachkanten.

Um weitere größere und höhere Dachaufbauten auf allen Dächern der Staffelgeschosse zu vermeiden, werden etwaige Wohnraumlüftungen nicht als zentrale Anlage konzipiert. Im Falle des Einsatzes einer Wohnraumlüftung wird diese als dezentrales Wohnraumlüftungskonzept ausgeführt.