

## Festsetzungen

### Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a - 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Mischgebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

#### 1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet auf eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt.

#### 1.3. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO soll im gesamten Plangebiet je Wohngebäude eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig sein. Zusätzlich ist im Plangebiet eine weitere Nebenanlage gem. §14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> allgemein zulässig.

#### 1.4. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine Gebäudehöhe von 11,85 m ü. NHN (über Normalhöhennull) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Wendeanlage eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,50 m ü. NHN.

Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,50 m ü. NHN als Höchstmaß nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Wendeanlage eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,50 m ü. NHN.

Für Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Aufbauten (Überfahrt Aufzug) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,50m überschritten werden.

#### 1.5. Pflanzgebot

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird an der westlichen Plangeietsgrenze entlang der Straße Zum Bahnkolk die Pflanzung von Hecken mit einheimischen und standortgerechten Arten in Abstimmung mit der Stadt Norden entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Feldahorn-Hecke (*Acer campestre*), 3x verpflanzt mit Drahtballierung, BxLxH=60x100x150cm) festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Heckenpflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird im Plangebiet entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan die Pflanzung von Laubgehölzen in Abstimmung mit der Stadt Norden der nachfolgenden Gehölzliste und Pflanzqualität festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Laubgehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Gehölzliste:

Schwedische Mehlbeere „Brouwers“ (*Sorbus inermis* „Broewers“),

Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*),

Ulme „Regal“ Resista (*Ulmus* „Regal“ Resista)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang

## **2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)**

### **2.1. Außenwände**

Die Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss 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“) entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 3011 (Braunrot) und 3013 (Tomatenrot) zu verblenden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.3) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

Im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) darf vom festgesetzten Material abgewichen werden. Für die Außenwände sind im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) Farben gem. heller RAL-Farbpalette Nr. 9001-9003, 9010, 9016, 9018, 1000-1002, 1013-1015 zu verwenden.

### **2.2. Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

### **2.3. Satellitenschüsseln und Antennenanlagen**

Im gesamten Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenschüsseln und Antennenanlagen an den Außenfassaden und Balkonen / Dachterrassen unzulässig.

## **3 Hinweise**

### **3.1. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **3.2. 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.

### **3.3. Erkundigungspflicht**

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Mit Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 a - 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“ und Nr. 89a „Backersweg“ – 1. Änderung im überlagerten Bereich außer Kraft.

### **3.5. Technische Regelwerke**

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- 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