

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V „Nordsee-Camp – Chalets / Woodlodges“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Norden, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Norden -

Norden, den Katasteramt Norden

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Norden, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199b V ist damit am in Kraft getreten.

Norden, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Norden, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norden, den STADT NORDEN
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Mobilheimpark

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR ≤ 3750m² Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
GH ≤ 3,70m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß **GH=** Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

St Zweckbestimmung: Stellplätze

F Zweckbestimmung: Fußweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SO gemäß § 10 BauNVO „Mobilheimpark“

Das Sondergebiet SO „Mobilheimpark“ dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in transportablen Mobilheimen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Mobilheime,
- Nutzung als Mobilheim nur im Erdgeschoss

2. Maß der baulichen Nutzung

Pro Standplatz ist ein Mobilheim mit einer Grundfläche von jeweils maximal 65 m² zuzüglich überdachten Freisitz bis zu 10 m² zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante Gebäude) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 2.509 m üNN.
- (2) Als Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (Gebäudeoberkante) und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- (3) Die Mobilheime dürfen eine Höhe von 3,70 m nicht überschreiten. Für technische Anlagen wie Schornsteine o. ä. ist eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 2 m zulässig.

4. Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind Einrichtungen und Anlagen für sportliche und spielerische Zwecke wie z.B. Kleinspielfelder oder Kinderspielflächen zulässig.

5. Maßnahmen für Natur und Landschaft

- (1) Zur Eingrünung des Plangebietes sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB dicht mit standortheimischen Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung soll ca. 12 – 15 % betragen. Ausfälle sind zu ersetzen. Zu verwenden sind bei Bäumen 3 – 4 x verpflanzte Gehölzqualitäten, Stammumfang mind. 16/18 cm, mit Ballen und bei Sträuchern 2 x verpflanzte, Mindestgröße 100 – 150 cm, 3 - 5 Triebe.
- (2) Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.

Liste geeigneter Gehölzarten:

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Salix alba
Salix fragilis

Feldhorn
Schwarzerle
Hainbuche
Silberweide
Knackweide

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Europäischer Hartriegel
Haselnuss
Engfrüchtiger Weißdorn
Schlehe
Kreuzdorn
Purpurweide
Kornweide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Gewöhnlicher Schneeball

6. Gewässerräumstreifen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Satzungsgebietes des Entwässerungsverbandes Norden. Satzungs gemäß ist ein 10 m breiter Räumstreifen entlang des „Izendorfer Zugschloots“ von Bebauung und/oder Bepflanzung freizuhalten.

7. Durchführungsvertrag/ V+E Plan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma NordseeCamp Norddeich GmbH ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 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 im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Hinweise/Nachrichtliche Übernahme

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V „Nordsee-Camp – Chalets / Woodlodges“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 86, rechtskräftig seit 13.10.1994, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Alltlasten

Alltlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altlasten auf den Baugebieten schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199b V "Nordsee-Camp - Chalets / Woodlodges"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2019

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

