Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 128 "Tunnelstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Norden, den ....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2015 LGLN

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 .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom .... bis .... durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Norden, den ....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom .... bis .... durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 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 Bebauungsplan Nr. 128 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den ....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 128 ist damit am .... in Kraft getreten.

Norden, den ....

Bürgermeister

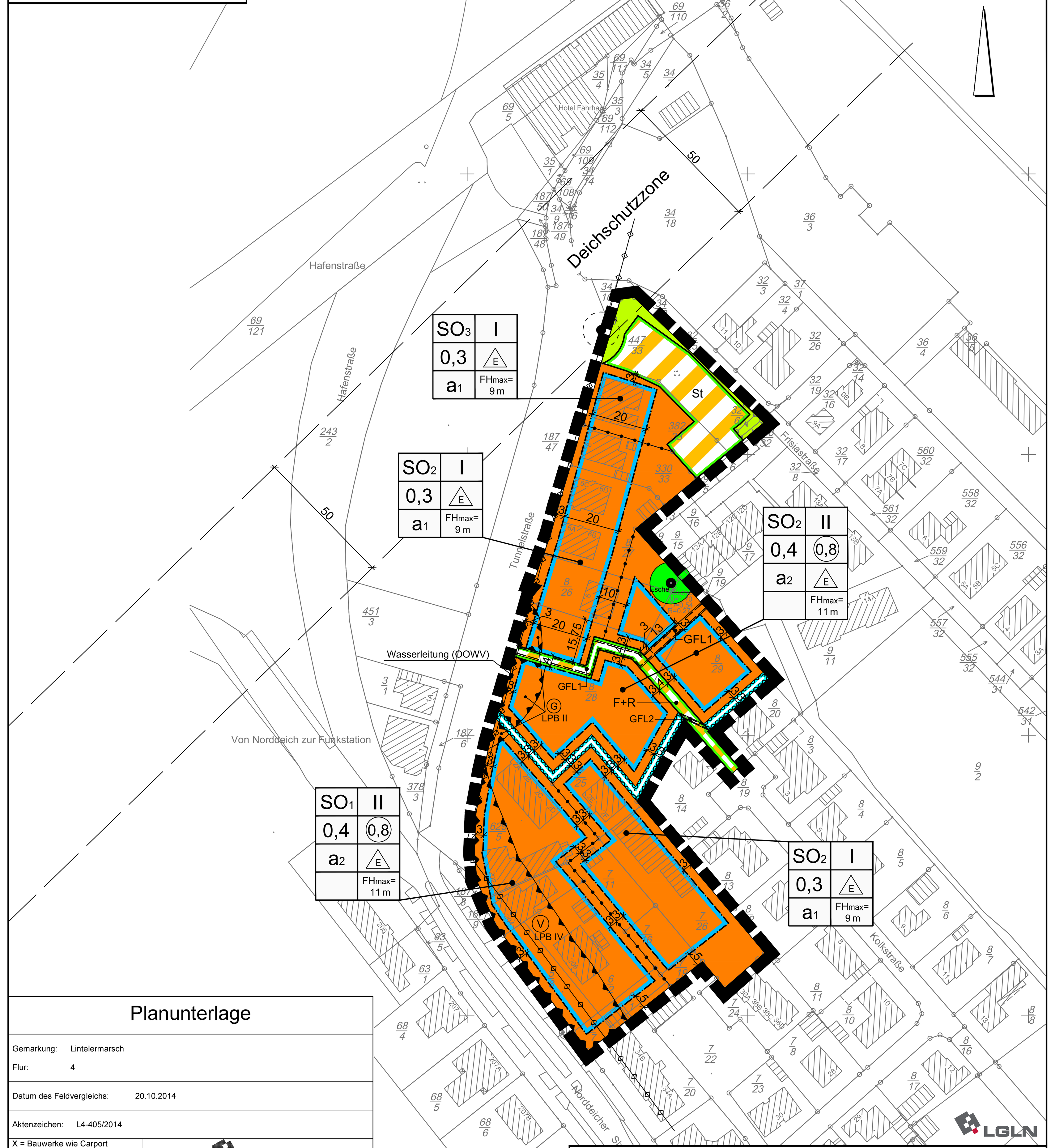
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 128 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 128 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den ....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage

Gemarkung: Lintelermarsch

Flur: 4

Datum des Feldvergleichs: 20.10.2014

Aktenzeichen: L4-405/2014

X = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO1 — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Ortsmitte, touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung
- SO2 — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung
- SO3 — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Hafenhotel - ergänzende Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FHmax=11 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- E — nur Einzelhäuser zulässsig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze für Hafenhotel

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- zu erhaltener Baum

10. Wasserflächen

- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses,
Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerung (Entwässerungsgraben, offen oder verrohrt)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- G — Gewerbelärm
- V — Verkehrslärm
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- GFL1 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der betroffenen Versorgungsträger
- GFL2 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Regelung des Wasserabflusses
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- schützenswerter Baum gemäß Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume der Stadt Norden
- unterirdische Leitung

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
SO 1 „Ortsmitte, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Gästebeherbergung sowie Anlagen und Einrichtungen des Wohnens.

Zulässig sind:

(1) Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung wie

- Einzelhandelsgeschäfte und Läden mit Ausstellungsflächen – jeweils bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fitnesseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Schank- und Speisewirtschaften, Außengastronomie,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften.

Mobile Verkaufsstände sowie Spielhallen im Sinne von Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2) Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung wie

- Ferienwohnungen
- Hotels, Pensionen,
- Fremdenzimmer,
- Gästehäuser.

(3) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.

(4) Gebäude und Räume für freie Berufe,

(5) Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

(6) Über die zeichnerisch festgesetzten straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte, gewerbliche betriebene Terrassen (Café, Speisewirtschaft etc.) oder Ausstellungsflächen für Waren bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung zulässig. Für die vorgenannten baulichen Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO um 10 % erhöht werden. Ausnahmsweise sind auch Überdachungen zulässig.
Die Lärmverträglichkeit für die gewerblich betriebenen Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(7) In der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche sind in einem Bereich von 10 m - gemessen von der straßenseitig ausgerichteten Baugrenze - Wohnungen, Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Gästezimmer im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO
„Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

(1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes.

(2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden im Sinne der textlichen Festsetzung 2.A (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Als ergänzende Nutzung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Läden bis zu 100 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m²,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fitnesseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege

Spielhallen im Sinne von Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

B Anzahl und Größe der Wohnungen

Die Festsetzung gilt für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Pro 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung im Sinne der textlichen Festsetzung 2 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen.

Der Nachweis der Wohnungsgröße ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFLV) vom 25.11.2003 durchzuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen und genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

3. Sonstiges Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO
„Hafenhotel, ergänzende Nutzungen“

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 dient als ergänzende Nutzung dem Hotelbetrieb des im Bebauungsplan Nr. 119 V, 2. Änderung festgesetzten Sondergebietes „Hafenhotel“ (Hotel Fährhaus) auf der Westseite der Tunnelstraße, zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Büro- und Verwaltungszwecke. Wohnungen sind zulässig.Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der längsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Tunnelstraße bzw. der Norddeicher Straße, in Fassadenmitte gemessen.

5. Abweichende Bauweise

Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung:

a1 maximal **20 m**, a2 maximal **30 m**.

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

6. Garagen, Einstellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Tunnelstraße sowie der Norddeicher Straße nicht zulässig.

Pro Grundstück ist eine maximal 4 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (V)

Im Plangebiet werden in dem gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen folgende Maßnahmen festgesetzt:

(1) Es sind nach der DIN 4109 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu berücksichtigen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) für den Lärmpegelbereich IV zu bestimmen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

(2) Im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sind schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (hier: Norddeicher Straße/Tunnelstraße) vollständig abgewandten oder ausreichend abgeschirmten Fassadenseiten zu gewährleisten.

(3) Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (G)

8.1 Temporäre Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB

Bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken Tunnelstraße 1 und Tunnelstraße 1A und dem Nachweis, dass eine Folgenutzung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten führt, gilt folgende Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm:

Zum Schallschutz von Schlafräumen sind in den gekennzeichneten Flächen beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (hier: Gewerbebetrieb Tunnelstraße 1/1A) vollständig abgewandten oder ausreichend abgeschirmten Fassadenseiten zu gewährleisten. Abweichungen von der Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

8.2 Begrenzung der Nutzung

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Hafenhotel“ wird die Nutzung auf einen Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

9. Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befindet sich ein zur Erhaltung festgesetzter Baum. Dieser ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Weiterhin gilt:

a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes ≥150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung nachzupflanzen.

b. Ab einem Stammumfang von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.

c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

(1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, 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. Pultdächer, Zeltdächer, Pyramidendächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

(3) 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 Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2. Dacheindeckung

(1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

(2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung 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 Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Gewinnung regenerativer Energien Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen 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 jeweils max. 30,00 qm handelt.

3. Außenwände

(1) 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 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

(2) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- wenn für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

oder

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

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

4.1 Für die zur Tunnelstraße ausgerichteten Grundstücke (Tunnelstraße Nr. 2, 4, 6, 8 und 10) in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

(1) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine 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 waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Werbeanlagen müssen zu Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) einen Abstand von mindestens 0,2 m einhalten.
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.

(3) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

4.2 Für die zur Norddeicher Straße ausgerichteten Grundstücke (Norddeicher Straße Nr. 202, 204 und 206) im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gelten auf den jeweiligen Baugrundstücken folgende Regelungen für Werbeanlagen in einem Abstand von 15 m zur nordöstlichen Grenze der Norddeicher Straße im straßenzugewandten Bereich. Als straßenzugewandter Bereich gelten die straßenseitige Fassade und die seitlich davon abgehenden Fassaden.

Die Regelungen (3) und (4) gelten für Werbeanlagen auf dem gesamten Baugrundstück.

(1) Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen an Fassaden

(a) Flachwerbung:

— Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten. Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig.

— Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten.

— Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten.

— Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten.

— Werbeanlagen müssen zu Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) einen Abstand von mindestens 0,2 m einhalten.

(b) Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:

— Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

(3) Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.

(4) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

(6) Preisaushangstafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen der Tunnelstraße bzw. Norddeicher Straße und den straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche in den Sondergebieten **SO 2 und SO 3** sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten (inklusive gewerblichen) ruhenden Verkehrs sowie gewerblich betriebene Terrassen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Das Arbeitsblatt DVGW W 400-1 ist zu beachten.

6. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke in den Sondergebieten **SO 2 und SO 3** entlang der öffentlichen 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. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

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)

Hinweise

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden 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.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Technische Regelwerke

Folgenden Technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“,
- DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“,
- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“,
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel –Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“,
- DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 - schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile,
- RAL (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH).

Hinweise für die Bauausführung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfatsaure oder **potenziell sulfatsaure Böden** vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)	Eluat
Säureneutralisierungskapazität (SNK) Säurebildungspotential (SBP) Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)	pH-Wert Leitfähigkeit Chlorid Sulfat.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen **Recyclingschotter** als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Artenschutz

Maßnahmen zur Gehölzentfernung im Rahmen der Baufeldräumung werden auf den Zeitraum vom 01.10 bis zum 29.02. beschränkt(s. a. §§ 39, 44 Abs. 1 BNatSchG).

Baumfestsetzungen

Die Gehölze, die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt sind, sind während anstehender Bauphasen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Verkehrslärm

Der Straßenbaulastträger der B 72 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der Bauleitplanung entstehen können, freigestellt.

Deichschutzzone

Da sich Teile des Plangebietes in der 50,0 m Deichschutzzone befinden, sind für geplante bauliche Vorhaben ggf. eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Deichbehörde des Landkreises Aurich zu stellen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Tunnelstraße“ treten die Festsetzungen des Vorhaben- Und Erschließungsplanes „Wohnen am Kolk“, des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119V, 2. Änderung „Hotel Fährhaus / Anbau Westflügel“ und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97V „Wohnen am Kolk“ für die vom Bebauungsplan Nr. 128 überlagerten Teilbereiche außer Kraft.

Stadt Norden

Landkreis Aurich

BEBAUUNGSPLAN NR. 128

"Tunnelstraße"

2. Entwurf

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Mai 2019 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