

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“ – 2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Begründung (Entwurf)

Stand 19.09.2019

Stadt Norden
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Am Markt 43, 26506 Norden



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten | 4 |
| 1.3 Räumliche Einordnung | 4 |
| 1.4 Verkehrsanbindungen | 5 |
| 1.5 Bestehende Nutzungen | 5 |
| 2. Planungsvorgaben | 7 |
| 2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen | 7 |
| 2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes | 8 |
| 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden | 9 |
| 2.4 Stadtentwicklungskonzept | 10 |
| 2.5 Konzepte zur touristischen Entwicklung | 10 |
| 3. Geltungsbereich | 11 |
| 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung | 11 |
| 5. Belange des Umweltschutzes | 12 |
| 6. Inhalt und Auswirkungen der Planung | 12 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 6.3 Grünflächen | 12 |
| 6.4 Erschließung und ruhender Verkehr | 13 |
| 7. Textliche Festsetzungen | 13 |
| 7.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen | 13 |
| 7.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude | 13 |
| 7.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen | 13 |
| 7.4 Bauweise | 14 |
| 7.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt | 14 |
| 7.6 Überschreitung der Grundfläche | 14 |
| 7.7 Gebäudehöhe | 15 |
| 7.8 Geschützter Baum | 15 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 8.1 Traufwandhöhe | 16 |
| 8.2 Dachform | 16 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8.3 | Dachaufbauten | 17 |
| 8.4 | Dacheindeckung | 17 |
| 8.5 | Außenwände | 18 |
| 8.6 | Werbeanlagen und Antennen | 19 |
| 8.7 | Gestaltung der Vorgärtenbereiche | 20 |
| 8.8 | Einfriedung der Baugrundstücke | 20 |
| 8.9 | Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden | 21 |
| 8.10 | Ordnungswidrigkeiten | 21 |
| 9. | Hinweise | 22 |
| 9.1 | Bodenfunde | 22 |
| 9.2 | Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen | 22 |
| 9.3 | Sichtfelder | 22 |
| 9.4 | Technische Regelwerke | 22 |
| 9.5 | Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume | 22 |
| 9.6 | Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen | 23 |
| 9.7 | Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege | 23 |
| 9.8 | Verwendung von Recyclingschotter | 23 |
| 9.9 | Rechtsverbindliche Bebauungspläne | 23 |
| 10. | Abfallentsorgung | 23 |
| 11. | Schmutzwasser, Oberflächenwasser | 23 |
| 12. | Boden | 23 |
| 13. | Umwelt und Landschaft | 23 |
| 13.1 | Naturschutzfachliche Vorgaben | 24 |
| 13.2 | Bestandsaufnahme und Bewertung | 24 |
| 13.3 | Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 25 |
| 13.4 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 27 |
| 14. | Gewerbe- und Verkehrslärm | 28 |
| 14.1 | Verkehrslärm | 28 |
| 14.2 | Gewerbelärm | 28 |
| 15. | Städtebauliche Übersichtsdaten | 28 |
| 16. | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 29 |
| 17. | Daten zum Verfahrensablauf | 29 |

Anlagen:

- Schalltechnische Stellungnahme, IEL, Bericht-Nr.: 4357-19-L1

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Siedlungsgebiet Bogenstraße am westlichen Stadtrand, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet, ist seit den 60er Jahren entstanden. Geprägt ist dieses Gebiet durch kleinteilige, eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Grundstücksausnutzung beträgt dabei rund 0,15 bis 0,3 GRZ (Grundflächenzahl). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 von 1962 lässt jedoch erheblich mehr Ausnutzung zu. Eine GRZ von 0,4, eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,7 und zweigeschossige Bebauung sind möglich. Der Bebauungsplan entspricht weder der Realentwicklung im Gebiet, noch den städtebaulichen Entwicklungszielen in diesem städtischen Randbereich. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine behutsame Nachverdichtung dieses kleinen Quartiers zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 3 geändert. Weiterer Planungsanlass sind bestehende Unklarheiten über den rechtlichen Status der bestehenden Bauleitplanung. Mehr dazu im Kapitel 1.5.

1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet ist vollständig bebaut und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Ein anderer Standort kommt entsprechend nicht in Frage. Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, das Gebiet entweder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. der 1. Änderung zu belassen, und erhebliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu riskieren, oder den Bebauungsplan Nr. 3 aufzuheben. In diesem Fall wären Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Steuerungsmöglichkeiten wären dann jedoch weit begrenzter als bei Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Außerdem sollen über textliche Festsetzungen einer möglichen Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnen entgegengesteuert und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

1.3 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand Nordens und ist Luftlinie ca. 1,6 km von Norddeich als auch vom Norder Stadtzentrum entfernt.



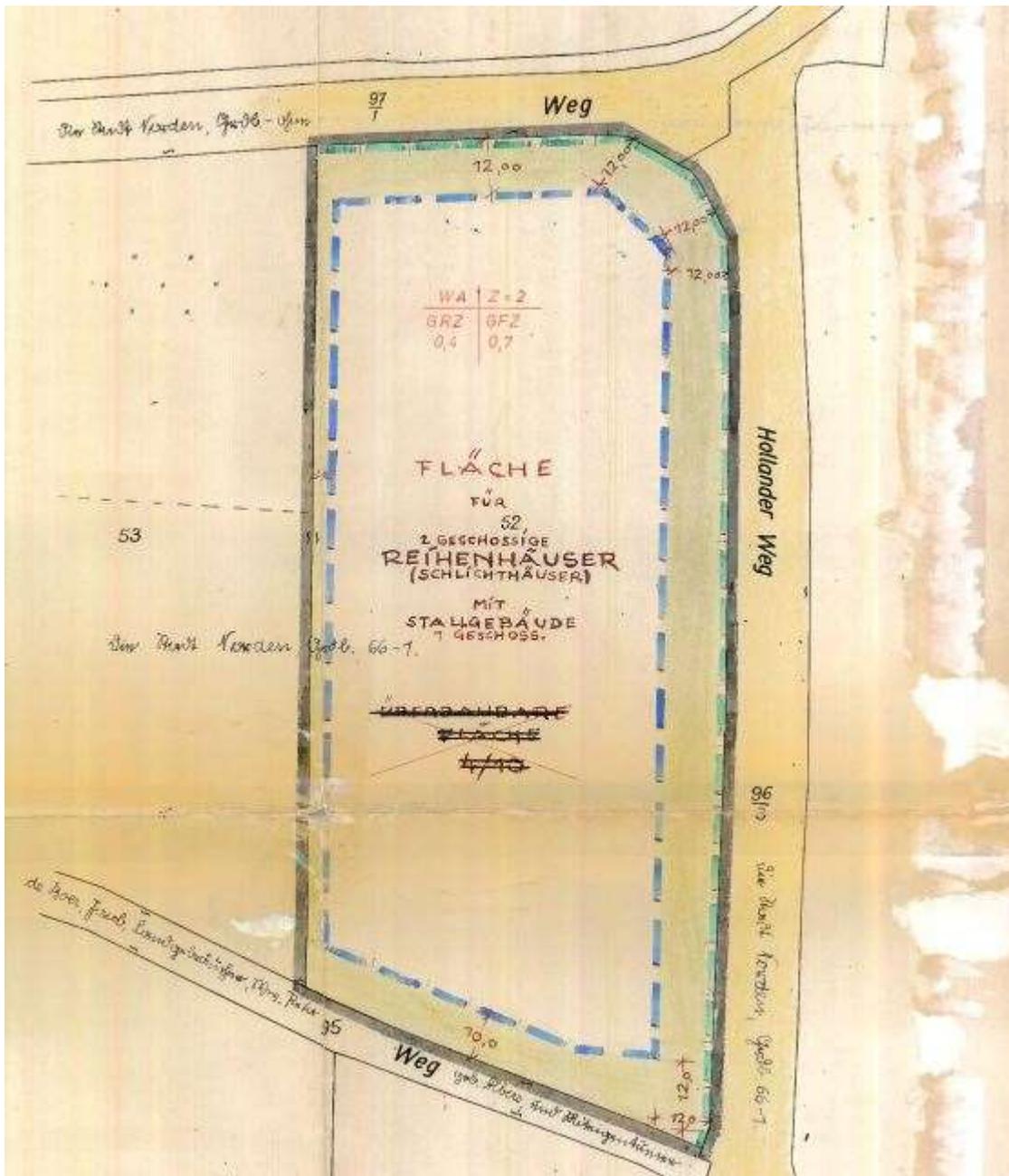
Übersichtsplan auf TK50, unmaßstäblich

1.4 Verkehrsanbindungen

Das Plangebiet ist über den Hollander Weg, den Westlinteler Weg und die Norddeicher Straße an Norddeich bzw. über den Hollander Weg, Im Spiet und die Norddeicher Straße an das Norder Zentrum angeschlossen. Der Bahnhof Norden und der Bahnhof Norddeich befinden sich jeweils ca. 3 km Luftlinie entfernt.

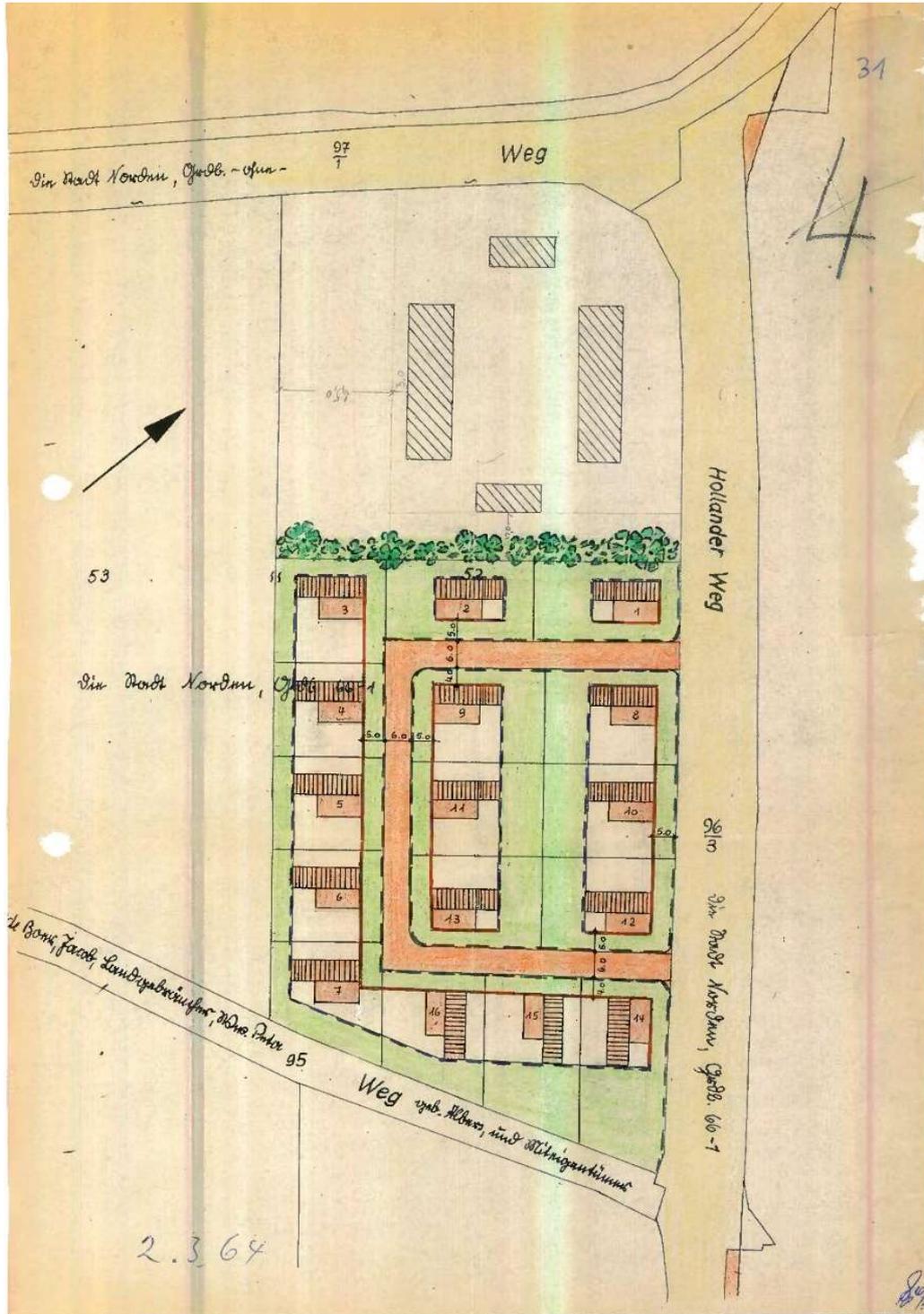
1.5 bestehende Nutzungen / rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 von 1962. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet für zweigeschossige Reihenhäuser (Schlichthäuser) mit Stallgebäude fest. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.



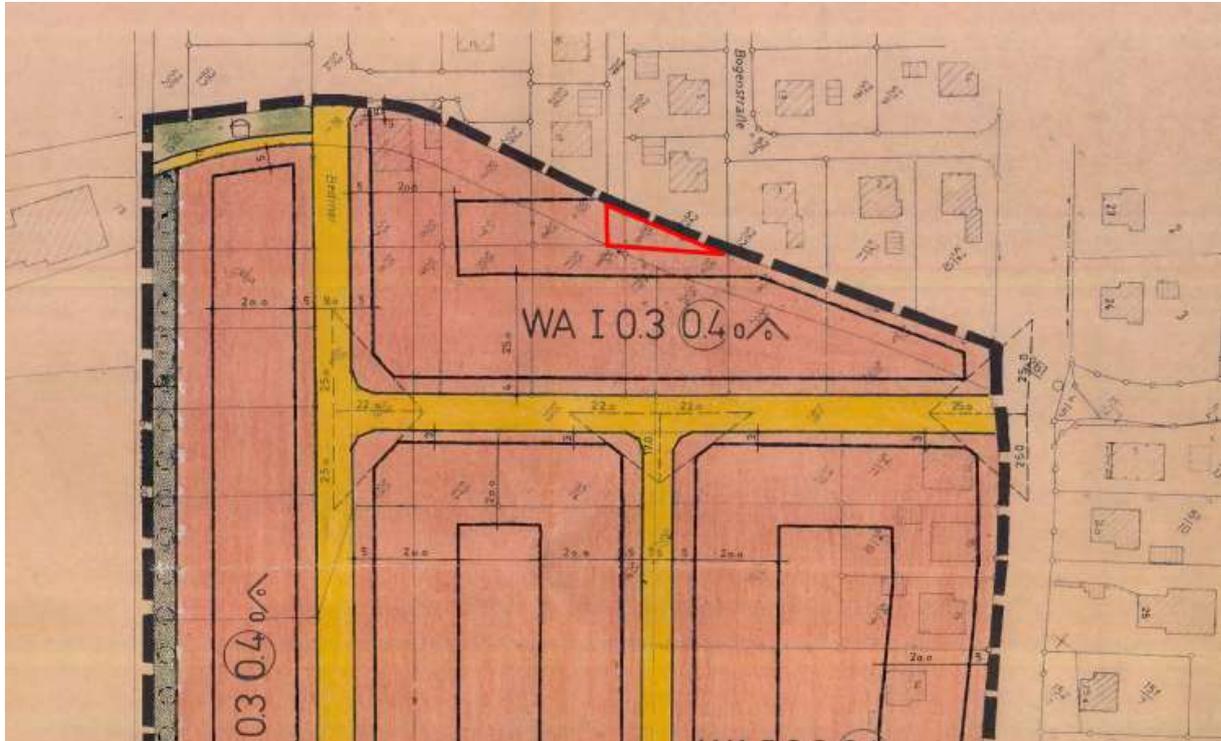
Bebauungsplan Nr. 3 (Auszug), unmaßstäblich

Ebenfalls besteht eine 1. Änderung von 1964, welche vermutlich als Gestaltungsplan angelegt wurde, und an deren Vorgaben die bestehende Bebauung angelehnt ist. Diese erste Änderung verfügt jedoch über keine Festsetzungen zu Art oder Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin sind keine Verfahrensvermerke vorhanden, welche über den Status des Inkrafttretens Informationen geben könnten. Ob die 1. Änderung also rechtsverbindlich ist, muss angezweifelt werden. Neben den in Kapitel 1.1 beschriebenen Gründen sind diese rechtlichen Unsicherheiten ein weiterer Grund, den Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern.



Bebauungsplan Nr. 3 – 1. Änderung (Auszug), unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung überlagert im südlichen Bereich einen kleinen Teil des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 47 (rot markierter Bereich), da eine Grundstückszusammenlegung erfolgt ist und das betroffene Grundstück nicht auf zwei Bebauungspläne verteilt sein soll. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 tritt der Bebauungsplan Nr. 47 im überlagerten Bereich außer Kraft.

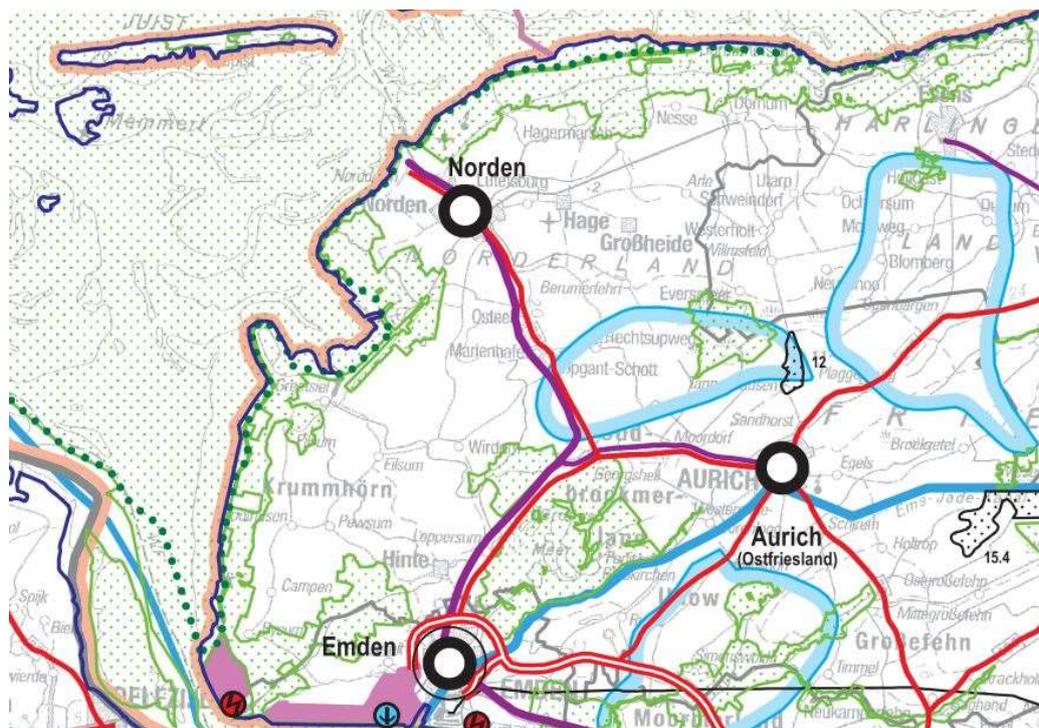


Bebauungsplan Nr. 47 (Auszug), unmaßstäblich

2. Planungsvorgaben

2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 definiert Norden als Mittelzentrum. Die zeichnerische Darstellung (Anlage 2 zum LROP) legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung fest. Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Die Natura 2000-Gebiete sind gleichzeitig Teil eines Biotopenverbundes. Teil dieses Verbundes sind auch das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Addinggaster Tief und der Beruhmerfehnkanal sowie das Marschtief, der Thunschlot und das Harketief. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung widerspricht den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes nicht.

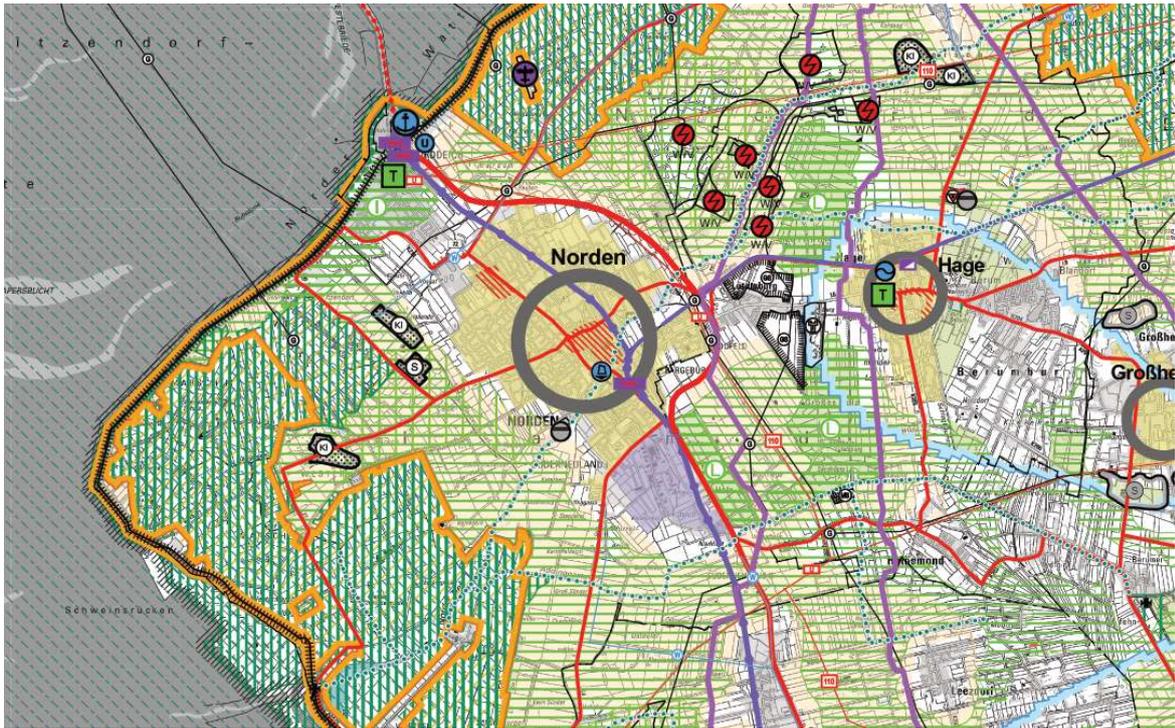


Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes, unmaßstäblich

2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 außer Kraft. Ein neues RROP befindet sich in Aufstellung. Das erste Beteiligungsverfahren wurde im Juli 2015 eingeleitet. Ein weiteres Beteiligungsverfahren für den überarbeiteten Entwurf erfolgte im März 2018. Eine weitere (eingeschränkte) Auslegung erfolgt im Zeitraum Oktober 2018. Das RROP wurde zwischenzeitlich von Kreistag des Landkreises Aurich beschlossen und liegt dem Amt für Regionale Landesentwicklung Weser-Ems zur Genehmigung vor. Folglich entfalten die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten eine Bindungswirkung in Form von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Im Entwurf ist Norden als Mittelzentrum und zentraler Siedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Norddeich ist hiervon nicht erfasst, sondern wird im Entwurf als Schwerpunktbereich für den Tourismus dargestellt. Als Leitziel wird die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Raum- und Siedlungsstruktur angegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3- 2. Änderung folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Entwurf), unmaßstäblich

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da im Bebauungsplan WA festgesetzt wird und auch kein Konflikt mit der im Flächennutzungsplan dargestellten GFZ von 0,7 als Höchstmaß besteht, ist die Entwicklungserforderlichkeit erfüllt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden, unmaßstäblich

2.4 Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden (STEK) aus dem Jahre 2008 werden als Ergebnis der demographischen Entwicklungen hin zu mehr, aber kleineren Haushalten sowie steigendem Durchschnittsalter allgemeine Handlungsempfehlungen, wie eine Stärkung der Innenstadtentwicklung, Potentialflächen für neue Baugebiete oder Streuung des Wohnungsangebotes für verschiedene Nachfragegruppen gegeben sowie konkrete Entwicklungsbeispiele in der Innenentwicklung aufgezeigt. Weiterhin erfolgt eine ausführliche Analyse der potentiellen Siedlungsflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - 2. Änderung ist in der Planzeichnung des Anhang A als Wohnbaufläche dargestellt. Konkrete Handlungsempfehlungen für das Plangebiet werden nicht gegeben. In der Nähe befinden sich mögliche Potentialflächen für die weitere Siedlungsentwicklung sowie bedeutende Grünbereiche und zu sichernde innere und äußere Ringstrukturen. Eine Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes findet parallel zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“ – 2. Änderung statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“ – 2. Änderung keine wesentlichen Änderungen bezüglich des STEKs ergeben, die den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Norden 2008 – Anhang A, Karte 1

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Ein Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfüllt alle vorgenannten Voraussetzungen.

5. Belange des Umweltschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ermöglicht eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Baustrukturen im Innenbereich. Gemäß § 1a BauGB wird durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung eine mögliche Neuversiegelung von Grund und Boden auf das notwendige Maß begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 liegen nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Siehe hierzu auch Kapitel 13.

6. Inhalt und Auswirkungen der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Beidseitig der das Plangebiet durchlaufenden Bogenstraße befindet sich eine kleinteilige Bebauung aus Einzelhäusern. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um das vorwiegende Wohnen planungsrechtlich abzusichern, jedoch auch gebietsangemessene Entwicklungen zu ermöglichen, so etwa nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kulturelle Zwecke. Unerwünschte Nutzungen, welche das Plangebiet negativ beeinflussen könnten bzw. welche generell in dieser kleinteiligen Stadtrandsiedlung städtebaulich nicht sinnvoll sind, werden über Festsetzungen ausgeschlossen. Konkret sind dies Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen. Die ersten beiden würden unangemessen hohen Gewerbeverkehr in das Gebiet ziehen und auch unerwünschte Lärmauswirkungen haben, bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und bei Ferienwohnungen besteht aufgrund der großen Nähe zur Nordsee und der damit verbundenen Nachfrage die Gefahr einer Verdrängung der Dauerwohnnutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die im Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung festgesetzten Werte für Grundflächenzahl (GRZ) sowie für die Gebäudehöhe und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind im Wesentlichen aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Hierbei wurden die Werte der höchsten vorhandenen Ausnutzungen zugrunde gelegt, sodass für die meisten Grundstücke noch Entwicklungspotential besteht. Die festgesetzten Werte von 0,3 (GRZ), maximal ein zulässiges Vollgeschoss sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m sichern dabei ab, dass eine gebietsangemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet bleibt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit $a=12m$ festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, jedoch statt 50m zulässige Gebäudelänge, welche unangemessen hoch für das Plangebiet wäre, sind Gebäude mit max. 12m Länge in jede Richtung zulässig. Dies sichert ein Einfügen in die gebaute Umgebung.

6.3 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Private Grünflächen beschränken sich auf die Gärten. Über eine örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass die Vorgartenbereiche zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Erschließungsstraße begrünt und unversiegelt angelegt werden müssen, wobei Wege und Zufahrten für den ruhenden Verkehr ausgenommen sind.

6.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hollander Weg und die Bogenstraße. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil diese den Charakter des kleinen Siedlungsgebietes stören und über den Bestand hinausgehende Verkehre in das Gebiet ziehen würden. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im WA-Gebiet erreicht werden. Bekannter Weise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher. Die Nutzung des Gebietes zum Zweck der Ferienhausbebauung wird vor dem Hintergrund der dringend nachgefragten Wohnbauflächen damit eindeutig zurückgestellt. Weiterhin betreibt die Stadt Norden diverse Bauleitplanverfahren, um die touristische Entwicklung im Ortsteil Norddeich voranzubringen. Die Dauerwohnnutzung in der Norder Kernstadt soll hingegen geschützt werden, um eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

7.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Begründung:

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

7.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen (Bogenstraße und Hollander Weg) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, 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. Darüber hinaus dienen sie als Lebensraum für Insekten und somit der Artenvielfalt.

7.4 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkung auf 12 m.

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,0 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist, jedoch in angemessenem Rahmen eine Nachverdichtung ermöglicht. Die gewählte Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

7.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die auf die öffentlichen Straßen zulaufen. Es ist eine maximal 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

Begründung:

Mit der Freihaltung eines Bauwichts (Freihaltung des seitlichen Grenzabstandes auf einer Seite) soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt. Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge wird behindert. Weiterhin ergeben sich negative Auswirkungen auf die Vorgartengestaltung. Aus diesem Grund erfolgt eine Beschränkung auf eine Zufahrt.

7.6 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 35 vom Hundert (35%) begrenzt.

Begründung:

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 35 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen.

7.7 Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 8,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

7.8 Geschützter Baum

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum, welcher unter die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) fällt, ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer am Altstandort 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 des entfernten Baumes von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
- c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Begründung:

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum hat eine besondere ortsbildprägende Wirkung und ist deshalb als wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Durch die Festsetzung wird der Schutz über die Norder Baumschutzsatzung erhöht, weil die Fällung in gesundem Zustand auch auf Antrag nicht mehr möglich ist. Der Ersatz bei Abgang (etwa durch Krankheit oder Unwetter) soll sicherstellen, dass der entsprechende Bereich weiterhin von Baumbepflanzung geprägt ist.

Weitere Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung fallen, sind im Plangebiet derzeit noch nicht vorhanden. Für Bäume, die künftig in die Satzung hineinwachsen siehe den entsprechenden Hinweis.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen – das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m 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.

8.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, 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. Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen besonders wichtigen 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 verschiedene 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 in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist gestalterisch nicht sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

8.3 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 (Außenseite 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 in mind. 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 gesteuert werden.

8.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen 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 Edelingoben) 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 orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; 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 RAL-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 festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, 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

2. 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

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.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ein entscheidender Faktor. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die häufig eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende Erscheinung 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. Es hat hier jedoch auch weitergehende Entwicklungen gegeben, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts populär wurden. 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 Dachziegeln sowie mit Reet ermöglicht werden. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung 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 förderungswürdige, 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 Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsgerichtete 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

8.5 Außenwände

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 Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 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 Außenfläche 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 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 von Materialien wie gelbem oder weißem Verblendmauerwerk oder weiß geschlämmtem Kalksandstein abwenden und den Erhalt ortstypischer Gestaltung sicherstellen. Die Verwendung von Riemchen ist nicht zulässig, da diese stark schwankende Qualität aufweisen, und schon häufig zu schlechten Ergebnissen geführt haben. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig gestrichene 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, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen (Carports), beinhalten. Aufgrund der niedrigeren Baukosten im Vergleich zu massiven Garagen werden diese gerne errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden 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 andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

8.6 Werbeanlagen und Antennen

- Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.
- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte 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 waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als ¼ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe

0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Einschränkungen vorgesehen.

8.7 Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den zugewandten 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. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift 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 ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den öffentlichen Erschließungsstraßen vermeiden.

Weiterhin wirken sich Steingärten negativ auf das Mikroklima und die Artenvielfalt aus.

8.8 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höhenbezug ist der anliegende öffentliche Gehweg. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt die

anliegende öffentliche Erschließungsstraße. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen 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 in Kombination mit Hecken innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden, ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

Begründung:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Bauvorschrift soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen und nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die vorhandene Gestaltung der Einfriedung.

8.9 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instandgehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

Begründung:

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die Festsetzung der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll.

Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein.

8.10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten-Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Begründung:

Hierdurch wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können.

9. Hinweise

9.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (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.

9.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

9.3 Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (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.

9.4 Technische Regelwerke

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

- DIN EN1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“,
- DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“
- DIN EN771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbbregister

9.5 Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) bedarf die Fällung von Bäumen, welche unter den Schutz der der Satzung fallen, der vorherigen

Genehmigung durch die Stadt Norden. Für die Genehmigung muss ein Ausnahme- oder Befreiungsgrund vorliegen. Ersatzpflanzungen im Falle der Genehmigung erfolgen gemäß der Satzung. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

9.6 Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

9.7 Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege

Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Für die Baumpflege ist die ZTV Baumpflege zu beachten.

9.8 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 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 Z0-Werte der LAGA 20-Mitteilung eingehalten werden.

9.9 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, Nr. 3 – 1. Änderung im Änderungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 im überlagerten Bereich außer Kraft.

10. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Aurich.

11. Schmutzwasser, Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die bestehenden Kanalnetze.

12. Boden

Nach Auskunft des NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem besteht im Geltungsbereich kein Verdacht auf potentiell sulfatsaure Böden. Aus diesem Grund und weil es sich um ein bereits baulich entwickeltes Gebiet handelt, wurde auf eine geotechnische Erkundung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens verzichtet.

13. Umwelt und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und werden bei der Abwägung berücksichtigt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB wird

abgesehen, da der Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes, des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden).

13.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

Im Freiraumkonzept der Stadt Norden sind die angrenzenden Flächen im Osten als Defizitbereich dargestellt. Hier liegt ein Handlungsschwerpunkt zur Ergänzung und Vervollständigung eines engmaschigen Freiraumverbundes. Zu dem Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.

13.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbebauung mit rückliegenden Gärten. Diese Bereiche werden heute als Ziergarten genutzt und sind überwiegend mit Ziergehölzen, niedrigeren Bepflanzungen und Rasenflächen bestanden. Hinter den Wohngebäuden befinden sich in der Regel Wintergärten, Schuppen oder sonstige Anbauten. An den nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt ein Kindergarten mit Spielplatz an, im westlichen und südlichen Bereich befinden sich Wohngebiete. Im Osten wird das Gebiet eingegrenzt durch die Straße Hollander Weg, an welchen sich weitere Wohngebiete anschließen.

Schutzgut Boden

Als Bodentyp ist im Plangebiet ein mittlerer Gley-Podsol vorzufinden (BUEK50, Nibis Kartenserver, 16.04.2019). Er ist aufgrund der Nutzung als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Bodens ist. Alle unversiegelten Böden haben grundsätzlich eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Filter und Puffer gegenüber schädlichen Substanzen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet fand jedoch bereits eine Entwertung des Bodens statt.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gräben oder sonstigen Gewässer oder wasserführende Anlagen. Das Gebiet ist baulich bereits entwickelt. Es sollen in nur geringem Umfang Neuversiegelungen möglich sein. Es erfolgt jedoch eine Herabsetzung der GRZ, was Neuversiegelungen nur in einem geringen Maße zulässt. Die Planung stellt für das Schutzgut Wasser keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Klima / Luft

Das Mesoklima ist geprägt durch vorhandene Bebauung und Gartenflächen. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der vorherrschenden Nord-West-Winde herrscht eine ständige

Luftbewegung mit guten Luftaustauschverhältnissen. Vorbelastungen des Klimas oder der Luft sind nicht vorhanden. Eine Veränderung des Klimas ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet stellt bereits eine ruhige Wohnlage mit nur geringen Störfaktoren dar. Eine Erholungsnutzung ist durch die reine Wohnbebauung nicht gegeben. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, durch die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen das Dauerwohnen zu stärken. Das kommt der ortsansässigen Bevölkerung zugute.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist bereits ein zusammenhängend bebautes Wohngebiet mit neuzeitlichen Ziergärten. Die Gärten sind intensiv genutzt und gepflegt und durch Scherrasen, Ziergehölze und einige wenige Bäume geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Ahorn, der aufgrund seiner Größe und seines Standortes einen Ortsbildprägenden Charakter hat und zur Erhaltung festgesetzt wird. Eine besondere Bedeutung für Flora und Fauna ist aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur nicht gegeben. Mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten Arten ist zu rechnen.

Es werden keine ökologisch hochwertigen Flächen überplant, so dass der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild ist von Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt. In den Gärten sind nur wenige prägende Elemente vorhanden. Der benachbarte Bereich nördlich des Plangebietes ist mit hohen Bäumen bestanden, welche eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild aufweisen. Die Bäume sind durch die Planung jedoch nicht betroffen bzw. beeinträchtigt.

Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

13.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Mit der Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen geht eine vollständige Versiegelung einher. Der Boden verliert dadurch sämtliche Funktionen. Da die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nur eine behutsame Nachverdichtung zulässt und die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt keine Kompensation des Eingriffes.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gräben oder sonstigen Gewässer oder wasserführende Anlagen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Planung bewirkt keine Auswirkungen auf das großräumige Klima, auch das Mikroklima verändert sich kaum, da das Gebiet durch die vorhandene Bebauung bereits vorbelastet ist und nur eine kleinräumige Nachverdichtung ermöglicht wird. Während der Ausführung von Baumaßnahmen kann es zur Belastung der Luft durch den Einsatz von Baumaschinen kommen, diese sind jedoch nur vorübergehend und daher nicht erheblich.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung gesundheitliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen) sowie regenerative Aspekte (Wohnqualität) von Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist von einem gewachsenen Wohnumfeld auszugehen. Während der Umsetzung von Maßnahmen kann es zu Lärmimmissionen kommen, die jedoch nur vorübergehend andauern und daher nicht erheblich sind. Die Planung wird nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Es werden keine anderen Beeinträchtigungen bewirkt, die als erheblich einzustufen sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Während der Ausführung von Baumaßnahmen kann es Immissionen (Lärm, Abgase) kommen, welche sich generell störend auf Pflanzen und Tiere auswirken. Die Störeffekte treten jedoch nur vorübergehend auf und wirken nicht über das Plangebiet hinaus. Ökologisch bedeutende Bereiche sind durch die Vorbelastung und die Nutzung nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensstätten werden durch die Planung nicht vorbereitet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich durch den angrenzenden Gehölzbestand höherwertige Strukturen, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Durch die Überbauung von intensiv gepflegten und genutzten Flächen auf den Grundstücken gehen keine potenziellen Rast- bzw. Nahrungsflächen verloren. Durch vorhandene mindestens gleichwertige Strukturen im Umfeld und unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass sich lokal vorkommende Arten weiterhin ansiedeln werden.

Da die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Kompensation nicht erforderlich.

Der ortsbildprägende Ahorn im südlichen Plangebiet wird festgesetzt und ist zu erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung hat eine behutsame Nachverdichtung und das Vorbeugen von städtebaulichen Fehlentwicklungen zum Ziel. Neue Gebäude sollen sich in den Bestand einfügen. Der ortsbildprägende Ahorn im südlichen Bereich des Plangebietes wird zur Erhaltung festgesetzt. Von der geplanten Nachverdichtung gehen keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf den benachbarten Baumbestand im Norden aus. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter genannten Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch die bereits vorhandene zusammenhängende Bebauung nicht zu erwarten.

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich stehen entsprechend der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden Bäume mit einem Umfang von mehr als 150 cm unter Schutz. Alle Handlungen, die die geschützten Bäume im Stamm-, Kronen- oder Wurzelbereich schädigen, gefährden, verändern oder sonst beeinträchtigen können, sind verboten. Der Schutz erhaltenswerter Bäume ist bereits bei der Planung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Bäume sind ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Ahorn, welcher aufgrund seiner Größe und seines Standortes als ortsbildprägend einzustufen ist und aus diesem Grund festgesetzt wird. Festgesetzte Bäume sind ständig zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. In diesem Fall besteht folgende Verpflichtung zur Ersatzpflanzung auf dem Grundstück:

- a. Beträgt der Stammumfang des 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.

Ziel von Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist der belebte Boden vor Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischen zu lagern oder sofort auf zukünftige Pflanzenstandorte aufzubringen ist. Das Baufeld ist auf das unmittelbare Eingriffsfeld zu reduzieren, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind zu verhindern oder rückgängig zu machen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden.

Entsprechend § 9, Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung sind die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke als Grünflächen anzulegen. Bei Neuversiegelungen sollten nur Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen, z.B. offenporige Beläge, wassergebundene Wegedecken. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Im Zuge von Vorhaben sind folgende weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen vorgesehen:

- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind ganzjährig bei der Durchführung von Vorhaben zu berücksichtigen. Unmittelbar vor der Entfernung von Gehölzen, Sträuchern oder Hecken sind diese auf geschützte Arten und auf Lebensstätten von Arten nach § 44 BNatSchG zu überprüfen.
- Das Entfernen von Gehölzen, Sträuchern und Hecken und das Räumen des Baufeldes ist im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeiten (Verbot zum Gehölzschnitt in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. gem. § 39 BNatSchG), durchzuführen.
- Maschinen, Fahrzeuge und Betriebsstoffe sind außerhalb des Wurzelbereichs der Gehölze abzustellen und zu lagern.
- Während der Brutzeit von Vögeln und während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen ist auf die Ausleuchtung der Baustelle zu verzichten.
- Es sind flächensparende und bodenschonende Bauverfahren anzuwenden.
- Die technischen Regelwerke zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sind zu beachten. Dazu gehören die RAS-LP4, DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege.

14. Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch das Ingenieurbüro IEL eine Schalltechnische Stellungnahme (Bericht-Nr. 4357-19-L1) erstellt. Die Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

14.1 Verkehrslärm

Zur Ermittlung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmes wurden im Zeitraum vom 24.04.2019 bis 01.05.2019 an der Erschließungsstraße Hollander Weg Verkehrszählungen durchgeführt. Für die Beurteilung gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wurde der schalltechnisch ungünstigste Tag (25.04.2019) zu Grunde gelegt.

Für den Tageszeitraum liegt entlang des Hollander Weges eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte um ca. 1dB vor. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung wird auf die Festsetzung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

14.2 Gewerbelärm

Vom Plangebiet gehen keine störenden Gewerbeemissionen aus, es wirken keine störenden Gewerbeemissionen auf das Plangebiet ein.

15. Städtebauliche Übersichtsdaten

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | 10.533 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche: | 1.207 m ² |
| Gesamt: | 11.740 m ² |

16. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ging keine Äußerung ein.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingetragen.

17. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 09.08.2018.

Allgemeine Unterrichtung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.08.2018 bis zum 07.09.2018.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung, auf der Internetseite der Stadt Norden sowie durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung hat zusammen mit der Begründung vom bis zum öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom der Link zu den Entwurfsunterlagen zugesandt. Weiterhin wurden Sie über die Möglichkeit einer Papierfassung der Unterlagen und über den Beteiligungszeitraum der Öffentlichkeit informiert. Sie wurden aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“ – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden – Fachdienst 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht, Am Markt 43, 26506 Norden.

Norden,

Bürgermeister