

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norden diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V mit der Bezeichnung "toom - Baumarkt Nadörst" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: LGLN - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht urheberrechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Können Erlaubnisse bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.08.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Norden
Siegel
Unterschrift

3. Planfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Weinernt
Norddeicher Str. 7
26506 Norden
(Dipl.-Ing. T. Weinernt)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2017 (Tagesatzung) und per Aushang vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XXXX.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V und der Begründung zugestimmt und eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am XXXX.2017 (Tagesatzung) und per Aushang vom XXXX.2017 bis XXXX.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V und der Begründung wurde vom XXXX.2017 bis XXXX.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erläuterung gegeben.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am XXXX.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XXXX.2017 (Tagesatzung) und per Aushang vom XXXX.2017 bis XXXX.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V und der Begründung haben vom XXXX.2017 bis XXXX.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XXXX.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister

10. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V "toom - Baumarkt Nadörst" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norden, den
Siegel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt
Das sonstige Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer max. Verkaufsfläche von 9.000 qm.

Zulässig sind:
• großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Heimwerkerbedarf mit folgender Beschränkung der Verkaufsfläche der Warengruppe:

- Bau- und Heimwerkerbedarf max. Verkaufsfläche von 5.200 qm,
 - Gartenbedarf max. Verkaufsfläche von 3.450 qm,
 - Elektrofahrräder, Lampen, Leuchten Verkaufsfläche von 400 qm,
 - Haus- und Heimtextilien max. Verkaufsfläche von 300 qm,
 - Möbel (inkl. Küchen) max. Verkaufsfläche von 300 qm,
 - Tierbedarf max. Verkaufsfläche von 300 qm,
 - zentralrelevante Sortimente Hobby-, Sport-, Campingbedarf, Bücher und Schreibwaren sowie Hausrat, Wohnaccessoires (Glas/Porzellan/Keramik) Verkaufsfläche von 600 qm.
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen,
• Flächen für Verkaufswagen bis 30 m²,
• Außenverkaufsflächen und Flächen für Einkaufswagenboxen.

2. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von max. 13,9 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut / Dachstuhl. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn es sich um gebäudeinterne Anlagen und Aufbauten handelt, die eine Höhe von 3 m über Dachhaut nicht überschreiten. Von dieser textlichen Festsetzung sind Werbeanlagen ausgenommen (siehe hierzu Örtliche Bauvorschriften (6)).

3. Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längrenbeschränkung.

4. Anpflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind 1 bis 2 x verpflanzte Getölze (80/100) in vier Reihen mit einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen: Mandarinen (Poncirus citradium), Haselnuß (Corylus avellana), Gemeiner Weiböhrn (Chaenactis monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schilke (Phragmites australis), Fleh (Ilex aquifolium), Pfaffenbluten (Eryngium yuccifolium), Schneeball (Viburnum opulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt 15 Linden (Tilia cordata), 3-4 x verpflanz (mit Drahtballung), 16 - 18 cm Stammumfang) in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstellen und der angrenzende Rasenstreifen sind mit einer Saatkugelmischung als Kräuterrasen einzusäen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, und bei Abgang zu ersetzen.

5. Schallschutzmaßnahmen
Lärmpegelbereich III:
An allen Gebäudeteilen von Außenwänden und Büroräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Juli 2016 Tabelle 7, Zeile 8 entsprechen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

- (1) An den Gebäudefassaden sind ausschließlich Flachwerbungen zulässig. Diese sind parallel zur Gebäudefassade mit einem max. Abstand von 0,5 m zur Außenkante der Fassade unterzubringen.
(2) Werbeanlagen an der Fassade der östlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:
- 1 Werbeanlage (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche eine max. Länge von 11,3 m und eine Höhe von max. 5,3 m nicht überschreitet,
- 2 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche jeweils eine max. Länge von 4 m und eine Höhe 4 m nicht überschreitet,
- 4 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche jeweils max. 0,5 m² nicht überschreitet. Diese Werbeanlagen sind in Reihen mit einem max. Abstand untereinander von 1 m anzuordnen.
- 1 Werbeanlage (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche eine max. Länge von 36 m und eine Höhe von max. 1 m nicht überschreitet,
- Über dem Eingangsbereich ist eine Werbeanlage (Flachwerbung) mit einer max. Länge von 13 m und einer max. Höhe von 3 m zulässig.
(3) Werbeanlagen an der Fassade der westlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:
- 1 Werbeanlage (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche eine max. Länge von 11,3 m und eine Höhe von max. 5,3 m nicht überschreitet,
- 3 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche jeweils eine max. Länge von 4 m und eine Höhe 4 m nicht überschreitet,
- 1 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche eine max. Länge von 36 m und eine Höhe von max. 1 m nicht überschreitet,
(4) Werbeanlagen an der Fassade der südlichen Gebäudeseite sind unzulässig.
(5) Werbeanlagen an der Fassade der nördlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:
- 2 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfäche jeweils eine max. Länge von 1,5 m und eine Höhe 1 m nicht überschreitet.
(6) An den östlichen und westlichen Traufwandsseiten ist jeweils eine Werbeanlage auf und an Dachflächen zulässig mit max. Länge von 14 m und einer max. Höhe von 2,5 m. Die Aufständerung der Werbeanlage darf das Maß von 1,5 m gemessen ab Oberkante Dachhaut und Unterkante Werbeanlage nicht überschreiten.
(7) Es sind insgesamt 6 Fahnenmasten mit einer max. zulässigen Höhe von 9 m NHN zulässig. Je Fahnenmast ist nur eine Werbefläche mit einer max. Länge von 1,5 m und einer max. Breite von 4,5 m zulässig. Mobile Werbefahrer sind unzulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten innerhalb von Flächen zum Anpflanzen ist unzulässig.
(8) 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, Leuchtbildanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektoren, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt. Eine selbststrahlende Außenwerbung ist zulässig. Das Anstrahlen der Außenwerbung (z.B. durch Scheinwerfer) ist unzulässig.
(9) Es sind max. 5 suskappbare Werbeflächen mit einer beidseitigen Werbefläche von max. 1m² zulässig.
(10) Über diese Örtlichen Bauvorschriften hinausgehenden Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) vom 30.09.1978 meldepflichtig und müssen 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 NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altabtragungen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altabtragungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungspflicht und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtfelder
Im Bereich der Anbindung der Gemeindestraße an die Bundesstraße 72 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAST 06 von jeglichen sich verändernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten.
Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

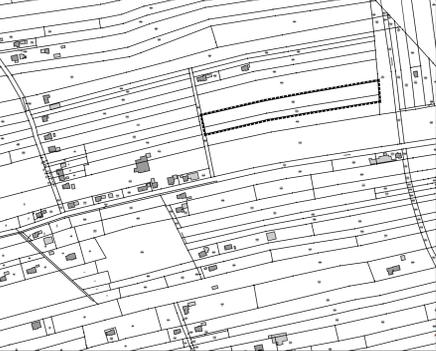
Sulfataure Böden
Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfataurer Böden (extreme Versauerung des Aushaubodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonstabilität, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorkehrungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenabbaus gemäß Geotafel 25 des LBEB erforderlich werden.

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesartenschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, laurhühnerbewohnende Vogelarten und Fledermäuse, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderriszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

DIN - Normen und technische Regelwerke
Die folgenden DIN-Normen und technische Regelwerke sind bei der Stadtverwaltung Norden, Fachdienst Stadtplanung u. Bauaufsicht, erhältlich:
• DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Lage der Kompensationsfläche

Gemeinde Leezdorf, Gemark. Leezdorf, Flur 3, Flst 111/169 u. 111/169



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 V

"toom - Baumarkt Nadörst"



Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:500	Datum	Name
Gez.:	22.12.2016	M. de Vries
Bearbeitet:	11.06.2020	H. Joost

weinernt planungsbüro
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel Baumarkt
- Bauweise und Baugrenzen**
a abweichende Bauweise ohne Längrenbeschränkung
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ Grundflächenzahl

- Straßenverkehrsfläche**
P Private Straßenverkehrsflächen
O Öffentliche Straßenverkehrsflächen
S Straßenbegrenzungslinie
ST Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze
AW Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen**
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
LW Löschwasserbehälter
- Fläche für die Wasserwirtschaft**
Graben
Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V
Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Ödenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes
Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norden
Umgegrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Hier: Lärmpegelbereich III (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

- Zeichnerischer Hinweis**
neu geplante Hauptversorgungsleitung Wasserleitung des Ödenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes
Abwasserdrückrohrleitung von der Stadt Norden
alle Hauptversorgungsleitungen Wasserleitung des Ödenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes
Abwasserdrückrohrleitung von der Stadt Norden (außer Betriebe)
0,90 m NHN Höherpunkt gemessen über NHN
Haltelinie gemäß Planfeststellung