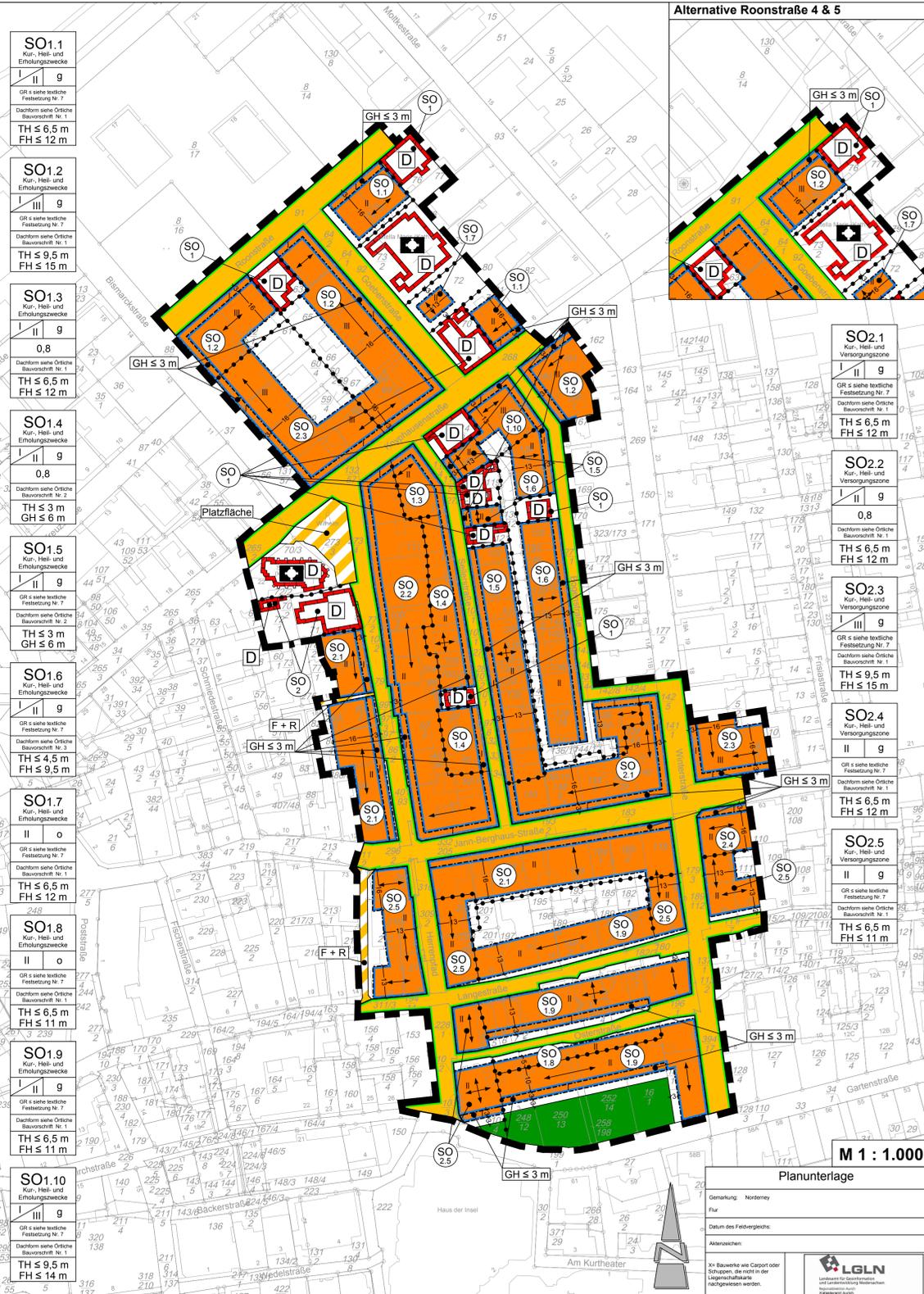


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2b "Innenstadt Mitte"



Alternative Roonstraße 4 & 5

SO 1.1
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
I II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 1.2
Erholungszwecke
III 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 9,5 m
FH ≤ 15 m

SO 1.3
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
I II 9
0,8
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 1.4
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
I II 9
0,8
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 3 m
GH ≤ 6 m

SO 1.5
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
I II 9
0,8
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 2
TH ≤ 3 m
GH ≤ 6 m

SO 1.6
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
I II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 4,5 m
FH ≤ 9,5 m

SO 1.7
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
II 0
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 1.8
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
II 0
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 11 m

SO 1.9
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 9,5 m
FH ≤ 14 m

SO 1.10
Kur-, Heil- und Erholungszwecke
III 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 9,5 m
FH ≤ 14 m

SO 2.1
Kur-, Heil- und Versorgungszone
II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 2.2
Kur-, Heil- und Versorgungszone
II 9
0,8
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 2.3
Kur-, Heil- und Versorgungszone
III 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 15 m

SO 2.4
Kur-, Heil- und Versorgungszone
II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 12 m

SO 2.5
Versorgungszone
II 9
GH s siehe technische Festsetzung Nr. 7
Dachform siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 11 m

M 1 : 1.000

Planunterlage

Benennung: Norderney
Flur:
Datum des Festlegungsbeschlusses:
Abgeschlossen:
X= Bauteile wie Coprost oder sonstigen, die nicht der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN
Landsamt für Geo- und Rauminformation
Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszwecke" (SO 1 & SO 1.1 - SO 1.10) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m²,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszwecke" (SO 1 & SO 1.1 - SO 1.10) ist innerhalb der zulässigen Wohngebiete auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2 & SO 2.1 - SO 2.5) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2 & SO 2.1 - SO 2.5) sind im Erdgeschoss (gem. § 9 Abs. 3 BauBG) die folgenden Nutzungen nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig:

- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2 & SO 2.1 - SO 2.5) ist innerhalb der zulässigen Wohngebiete auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 1.1 - SO 1.10 & SO 2, SO 2.1 - SO 2.5) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauV Wohnungen gem. § 13a BauNVO und Beherbergszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauBG). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1, SO 1.2, SO 1.5 - SO 1.10 & SO 2.1, SO 2.3 - SO 2.5) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1, SO 1.2, SO 1.5 - SO 1.10 & SO 2.1, SO 2.3 - SO 2.5) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.10 & SO 2.1 - SO 2.5) ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 1.1 - SO 1.10 & SO 2, SO 2.1 - SO 2.5) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- Firsthöhe (FH): obere Firstkante
- Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudeteile

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 1.1 - SO 1.10 & SO 2, SO 2.1 - SO 2.5) dürfen technische Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

13. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauBG, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

14. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauBG, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

15. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt

- 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

nicht überschreiten.

Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

16. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Gebäudekanten sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

17. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.10 & SO 2.1 - SO 2.5) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

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

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die Stoffe Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial 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 behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

| Beurteilungskategorie | Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 10005 gesetzliche Geräuschmischwert | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|
| | SO 1 & SO 1.1 - SO 1.10 (vgl. WA) | SO 2 & SO 2.1 - 2.5 (vgl. MA) |
| tagsüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr | 55 dB (A) | 60 dB (A) |
| nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr | 45 dB (A) | 48 dB (A) |

7. Für den Geltungsbereich der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 2b gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

8. Für den Geltungsbereich der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 2b gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3 und 4 der Stadt Norderney.

9. Für den Geltungsbereich der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 2b gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.

10. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 2b befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

11. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauBG während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. In diesen Zeiträumen ist die Beseitigung von Gehölzen sowie die Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

12. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollen zukünftige Bodenkunden durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

13. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuhängen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 & 6 BauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b überein.

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1.1 - SO 1.3, SO 1.7 - SO 1.10 sowie SO 2.1 - SO 2.5 sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1.6 sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45° - 50° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1.4 & 1.5 sind nur Gebäude mit Flachdächern mit abgeschrägter Traufseite zur Erschließungsstraße oder Mansarddächern mit abgeschrägter Traufseite zur Erschließungsstraße zulässig. Alternativ sind Gebäude mit giebelständigen Satteldächern und einer Dachneigung von 45° - 50° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauen oder sonstige Dachneigungen insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.

5. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehöhe einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieerzeugung von Gebäuden sind zu beachten.)

6. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

7. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Strommaggregat) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

8. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwände der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

9. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

10. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante, sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1 & SO 1.1, SO 1.10 "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

12. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

13. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 **LGLN**
Landsamt für Geo- und Rauminformation
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 Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den (Siegel)
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden
(Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, (Unterschrift)
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauBG beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauBG am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauBG am bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauBG beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauBG am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 2b "Innenstadt Mitte" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauBG in seiner Sitzung am ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauBG beigelegt.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauBG am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauBG die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, (Siegel)
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszwecke
SO 2: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
GR maximal zulässige Grundfläche
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
TH ≤ 9,50 m maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11
FH ≤ 15,00 m maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11
GH ≤ 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirche

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden (Siegel)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 2b "Innenstadt Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

VORENTWURF 21. Juli 2020

Diekmann + Mosebach + Partner
Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40