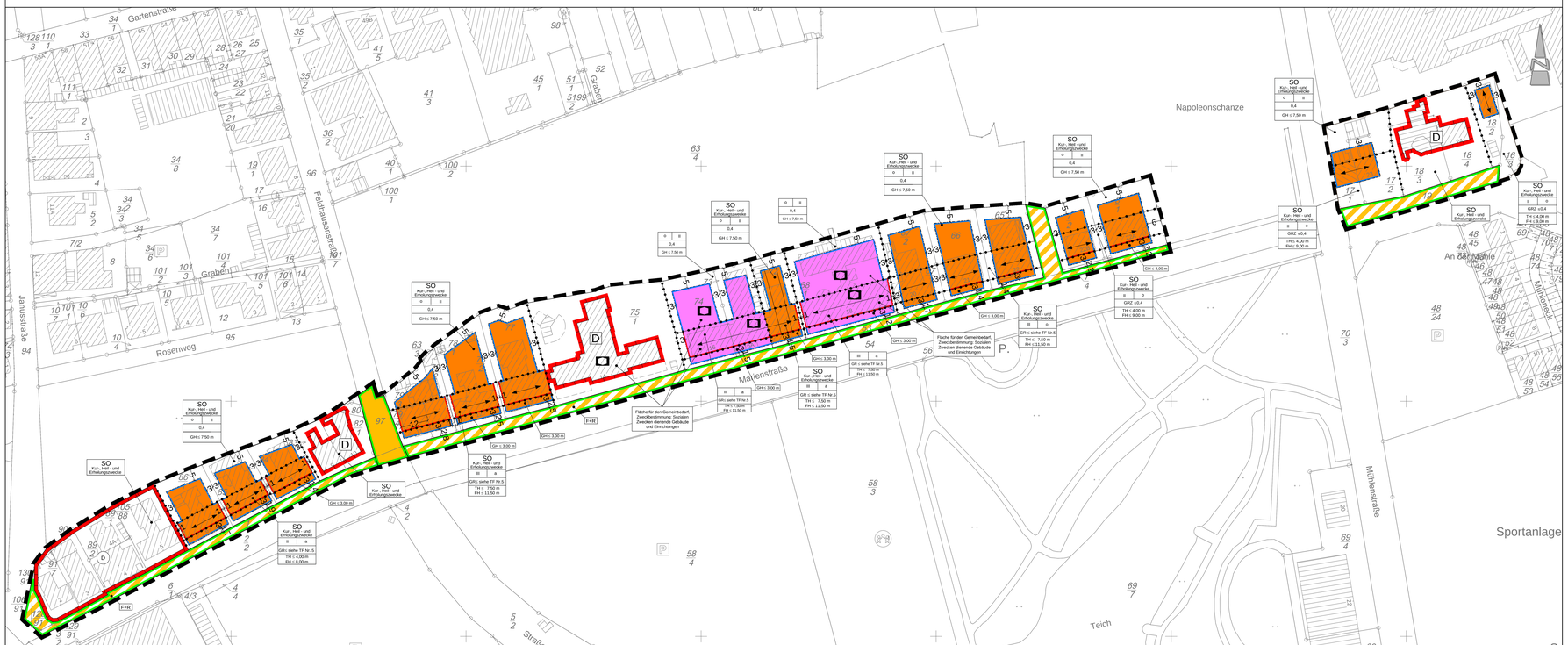
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße"
gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 500

Planunterlage

Gemarkung:	Norderney
Flur:	11
Datum des Feldvergleichs:	03.04.2012
Aktenzeichen:	L4-02/2012

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

Straßenansicht Marienstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungswecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- Betriebsleiterwohnungen für die zulässigen Beherbergungsbetriebe,
- Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements),
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besonderen Betriebseigentümlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Größe bis zu 400 m² im Erdgeschoss,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 400 m² im Erdgeschoss.

2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäuden je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine Unterkunft zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangener 90m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind in den Untergeschossen Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungsräume nicht zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße 6-8, 11-13 sowie 16-22 entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO der Fläche, die durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte des angrenzenden Fuß- und Radweges s

7. Innerhalb der Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist je Baugrundstück ausschließlich ein Einzelhaus gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m² für eingeschossige Gebäude
- *30m² für zweigeschossige Gebäude*
- *42m² für dreigeschossige Gebäude*

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

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

10. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

12. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Baugrenzen sowie die Baulinien auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Balkone gem. § 23 (3) Nr. 2 NBauO sowie Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

13. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen technische Aufbauten die maximale zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchbrechen, sollten sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

14. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes *auf der Grundstücken zu erhalten*. Abgrabungen, Verflachungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

15. *Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau erneuert werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einen neuen Bauschein; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den baulichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig.* (§ 23 (3) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Gesetzes über Denkmalschutz und Denkmalpflege (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Stadt Norderney/ Gesetzbetreuung anzuzeigen. 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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.

5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Marienstraße" befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Plangebiet zu beachten. Genehmigungspflichtige ist die unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Vögeln während der Brutzeit zu vermeiden, sind Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brutzeit wildlebender Vögel und außerhalb der Sommerfledermäuse der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht von 1 März bis 30 September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Besiedlung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Brutmöglichkeiten für Vögel zu untersuchen. Gegebenenfalls sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend und die weiteren Vorgehen in mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße".

1. Dachgestaltung:
   - Die der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von ≥ 30° zulässig.
   - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Gestaltung harmonisch in das Gesamte Von-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
   - Als "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (§ Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028.
   - Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) nur errichtet werden, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Aufgeständert dürfen sie nicht 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 Gebäudehülle einfügt. (Sie jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
   - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
   - Abweichend von §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind neben Dachgauben auch Dachaufbauten als Zwerchgiebel zulässig. Die Breite von Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt nur 1/3 der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Außenanlagen:
   - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL-Farben (§ Farbregister RAL 840 HR): 1013, 9001, 9002, 9010. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen zugelassen werden.
   - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
   - Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.
   - Fenster, Türen, Rollläden:
     - Bei den Fassaden entlang der Marienstraße sind mind. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen.
     - In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
     - Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassadenseite sind symmetrisch anzuordnen.
     - Die Fensterteilungen sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenseite anzuordnen.
     - An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
   - Aufentreppen:
     - Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.
   - Vorgärten
     - Die der Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
     - Die Vorgartenzone entlang der Marienstraße, einschließlich Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zufahrung mit einer maximalen Breite von 3,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.
     - Die Vorgartenzone darf eine Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
     - 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.)
   - Werbeanlagen:
     - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
     - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.
     - Leuchtwerbungen sind unzulässig.

3. Fenster, Türen, Rollläden:
   - Bei den Fassaden entlang der Marienstraße sind mind. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen.
   - In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
   - Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassadenseite sind symmetrisch anzuordnen.
   - Die Fensterteilungen sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenseite anzuordnen.
   - An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

4. Aufentreppen:
   - Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

5. Vorgärten
   - Die der Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
   - Die Vorgartenzone entlang der Marienstraße, einschließlich Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zufahrung mit einer maximalen Breite von 3,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.
   - Die Vorgartenzone darf eine Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
   - 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.)

6. Werbeanlagen:
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.
   - Leuchtwerbungen sind unzulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney den Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung und Liegenschaften Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über Denkmalschutz und Denkmalpflege (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. nicht in Geltungsbereich) geschützt. Die Verwertung für nichtgenaue oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Zwecke des bestehenden Wirkungskreises 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 (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 03.04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, ...

(Siegel)

Katasteramt Norden

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...

Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung (000, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028.

Norderney, ...

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete (SO) mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
GR — maximal zulässige Grundfläche
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
TH ≤ 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
FH ≤ 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4
GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baulinie
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: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

G — Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt

D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

Firstrichtung

Entwurf — 24. Juni 2016

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

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 34 a "Marienstraße"
gem. § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich