

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die städtebauliche Bauordnung (NBAuO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norderny diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrenschlusservermerk**  
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" tritt der genannte Bebauungsplan Nr. 4 "Am Fischerhafen" außer Kraft.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018  
LGLN  
Landschafts- und Geo-Informationssysteme  
Landschafts- und Geo-Informationssysteme  
Landschafts- und Geo-Informationssysteme

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen georeferenziert eintragsfähig.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den .....  
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

.....  
(Unterschrift) Siegel

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" wurde ausgearbeitet von:  
.....  
stadtplanung & architektur  
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....  
Stadtplan

**Aufstellungbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norderny hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" beschlossen.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**  
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderny vom ..... bis ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Tageszeitungen am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderny vom ..... bis ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Norderny hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist gemäß § 10 BauGB am im Anbahn für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist damit am in Kraft getreten.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Inerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Inerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Baugliederung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrenschlusservermerk**  
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" tritt der genannte Bebauungsplan Nr. 4 "Am Fischerhafen" außer Kraft.

Norderny, den .....  
Bürgermeister

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“** - gem. § 11 BauNVO
- Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ (Sondergebiet nach § 11 BauNVO) dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Ferienvermietung.
- (1) Zulässig sind im SO1:
- a) Wohngebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderny
  - b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen sowie
  - c) Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmeweise zulässig sind im SO1:
- a) kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - b) Schrank- und Spielwänschen ohne besondere Betriebsanforderungen mit einer Größe des Gastzimmers bis zu 100m<sup>2</sup> Grundfläche
  - c) nicht ständige Handwerksbetriebe,
  - d) Anlagen für Verwaltung sowie
  - e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gästebewerbergung“** - gemäß § 11 BauNVO
- Das Sonstige Sondergebiet „Gästebewerbergung“ (Sondergebiet nach § 11 BauNVO) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Ferienwohngewerbes.
- (1) Zulässig sind im SO2:
- a) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
  - b) Betriebs des Ferienwohngewerbes mit Fremdenversorgung (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
  - c) zwei Betriebswohnungen je Gebäude.
- 1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienapartements in Wohngebäuden** - gemäß § 11 BauNVO, mit § 11 Nr. 1 und BauGB
- 1.2.1 SO 1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“** - gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u. 8 BauGB
- (1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 4 Wohnungen begrenzt.
- (2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.
- 1.2.2 SO 2 „Gästebewerbergung“** - gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u. 6 BauGB
- (1) Die Anzahl der Wohnungen (Ferienwohnung und/oder Betriebswohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 8 Wohnungen begrenzt.
- (2) Es sind höchstens zwei Betriebswohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese müssen ausschließlich dem Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderny.
- 1.3 Höhenentwicklung der Baukörper** - gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
  - Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist die Schrittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Dachtrauf.
  - Untere Bezugspunkte sind die Höhe der Straßenebenkante der Erschließungsstraßen (für jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen), jeweils gemessen in der Fassadenmitte.
- Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhe des gesamten Baukörpers eingehalten wird.
- (2) Die Traufhöhen von Nebengebäuden, Garagen und überbauten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgeplanten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Verfüllungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der höherliegenden Erschließungsstraßenmitte liegen.
- 1.4 Mindestgrößen von Baugrundstücken** - gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- (1) Die Mindestgrößen von Baugrundstücken in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird für Einzelhäuser auf eine Größe von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß der Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
- 1.5 Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien** - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- (1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Baulinie nicht überschritten werden.
- 1.6 Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück** - gem. § 12 (6) BauNVO
- (1) Im SO1-Gebiet sind maximal zwei Einstellplätze je Baugrundstück zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport erhöht werden. Textliche Festsetzungen Nr. 1.5 und Nr. 1.9 bleiben davon unberührt.
- 1.7 Nicht überbaubare Flächen** - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- (1) Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der mit der Spalte „nicht überbaubare Flächen“ (Zweckbestimmung „Garten“) festgesetzten Flächen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21m<sup>2</sup> und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Im SO1 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- (3) Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Norderny sind im SO2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Die Anzahl der Stellplätze begrenzt sich auf die gem. § 17 NBAuO festgesetzten notwendigen Einstellplätze.

- 1.8 Private Grünfläche - Zweckbestimmung „Garten“** - gem. § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB
- (1) In der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) In privaten Grünflächen sind Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unverpflastet anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
- 1.9 Wintergärten**
- (1) Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ und SO2 „Gästebewerbergung“ auf den von der Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBAuO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des vorderen Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 6 m zulässig, wobei das Maß von 3 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.
- (2) Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Feststoffmaterialien bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer etw. Spaltenabdichtung, jedoch ohne geschlossene Füllmassen auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBAuO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ und SO2 „Gästebewerbergung“ durch die Grundfläche der gesamten Wintergärten überschritten werden.
- 1.10 Windfänge**
- (1) Über die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ und SO2 „Gästebewerbergung“ für Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBAuO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des vorderen Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien darstellt.
- (2) Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den darüber liegenden Räumen abgeschlossen sind.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ und SO2 „Gästebewerbergung“ durch die Grundfläche der gesamten Wintergärten überschritten werden.
- (4) Windfänge sind ausschließlich an den Gebäudeseiten und im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, nicht aber an den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBAuO**
- Hinweis: Die Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderny vom 19.03.1993 (Satzungsbeschluss Nr. 12) ist nicht anzuwenden.**
- 2.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dachanschlüsse**
- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 45-55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptgebäude anzulegen. Untergiebeln sind zulässig, wenn sie sich an untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handeln (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes). Ausnahmeweise 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 festsich an der Fassade oder Dachebene der Gebäude anzubringen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- (2) Für die Dachgestaltung sind folgende Materialien zulässig:
- nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen
  - nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachziegel in Antraktionsfarben.
- Ausnahmen von der Dachneigung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- (3) Als „Vor-“ bis „Zubehör“ gelten in Anlehnung an das Farblegende RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3015, 3016, 8004 und 8012. Als „Farbton“ gelten die RAL-Farben (lt. Farblegende RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Färbungen. Ausnahmeweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäude und untergeordnete Anbauten zulässig.
- (5) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 19.03.1993 darf die Gesamtfläche der Dachaufbauten und die Gesamtfläche der Dachanschlüsse insgesamt 1 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
- 2.2 Außenwände, Vorbaurolläden**
- (1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit nicht glänzenden (matten) rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verkleiden. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farblegende RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3015 oder 3016.
- (2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- (3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
- 2.3 Außenstufen**
- Außenstufen sind nur auf den von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 2.4 Solaranlagen**
- (1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solaranlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
- (2) Ausnahmeweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführung, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gestalterischen Vorgaben zur Energieerzeugung von Gebäuden sind zu beachten).
- 2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**
- (1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Dach-Satellit) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmeweise 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 festsich an der Fassade oder Dachebene der Gebäude anzubringen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- (2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze**
- (1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bauflächen, sind unverpflastet anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten landwirtschaftlichen Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- (2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angeschlossenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdeckte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchdringung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundverschlusses sind zu beachten).
- (4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
- 2.7 Werbeanlagen**
- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leertung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich auf einer Fläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> je Grundstück befinden.
- (3) Leuchtbereichen sind unzulässig.
- 2.8 Kellerhochrische, Kellerneueingänge**
- (1) Kellerhochrische sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerhochrische darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Kellerhochrische sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerhochrische darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (3) Kellerhochrische sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerhochrische darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerneueingang zulässig.

- 3. Hinweise**
- 3.1 Gestaltungssatzung**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderny“ vom 19.03.1993.
- 3.2 Erhaltungssatzung Nr. 8**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die Erhaltungssatzung Nr. 8 vom 24.08.2013 der Stadt Norderny, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.
- 3.3 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderny vom 03.12.2016, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.
- 3.4 Satzung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsfunktionen**  
Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderny vom 14.07.2008.
- 3.5 Deichschutzzone / Hochwasserschutz**  
Das Bebauungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Deichschutzzone. Anlagen jeder Art dürfen gem. § 16 NdsG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann wiederum Ausnahmen genehmigen.
- 3.6 Abfallanlagen**  
Sollen bei dem geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- 3.7 Bodendenkmale**  
Sollen bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder bei der Offiziellen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. DVBbl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodendenkmale anzudeuten, verwiesen.
- 3.8 Anschluss- und Benutzungszwang**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderny Anschluss- und Benutzungszwang in der öffentlichen Einrichtungen der Wasser- und Abwasserwirtschaft.
- 3.9 Leitungen / Erkundigungspflicht**  
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunehmehrer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Pflichtspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundbesitzbesitzer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungssträger zu entnehmen.



urbano

stadtplanung & architektur

# STADT NORDERNEY

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12

### "AM FISCHERHAFEN / DEICHSTRASSE"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. §84 NBAuO

# ENTWURF

## M 1:1000

Planung	gez.: hugen	gepr.: petersen	Datum
Stand der Planung			14.05.2018
			Datum
			26.04.2019

Stadtplanerin

kerstin petersen  
osterstraße 10 - 26506 norden  
fon 04931 - 97 50 150  
fax 04931 - 97 50 160

Stadt / Gemeinde

Stadt Norderny  
Am Kurplatz 3  
26548 Norderny

info@urbano-norden.de  
www.urbano-norden.de