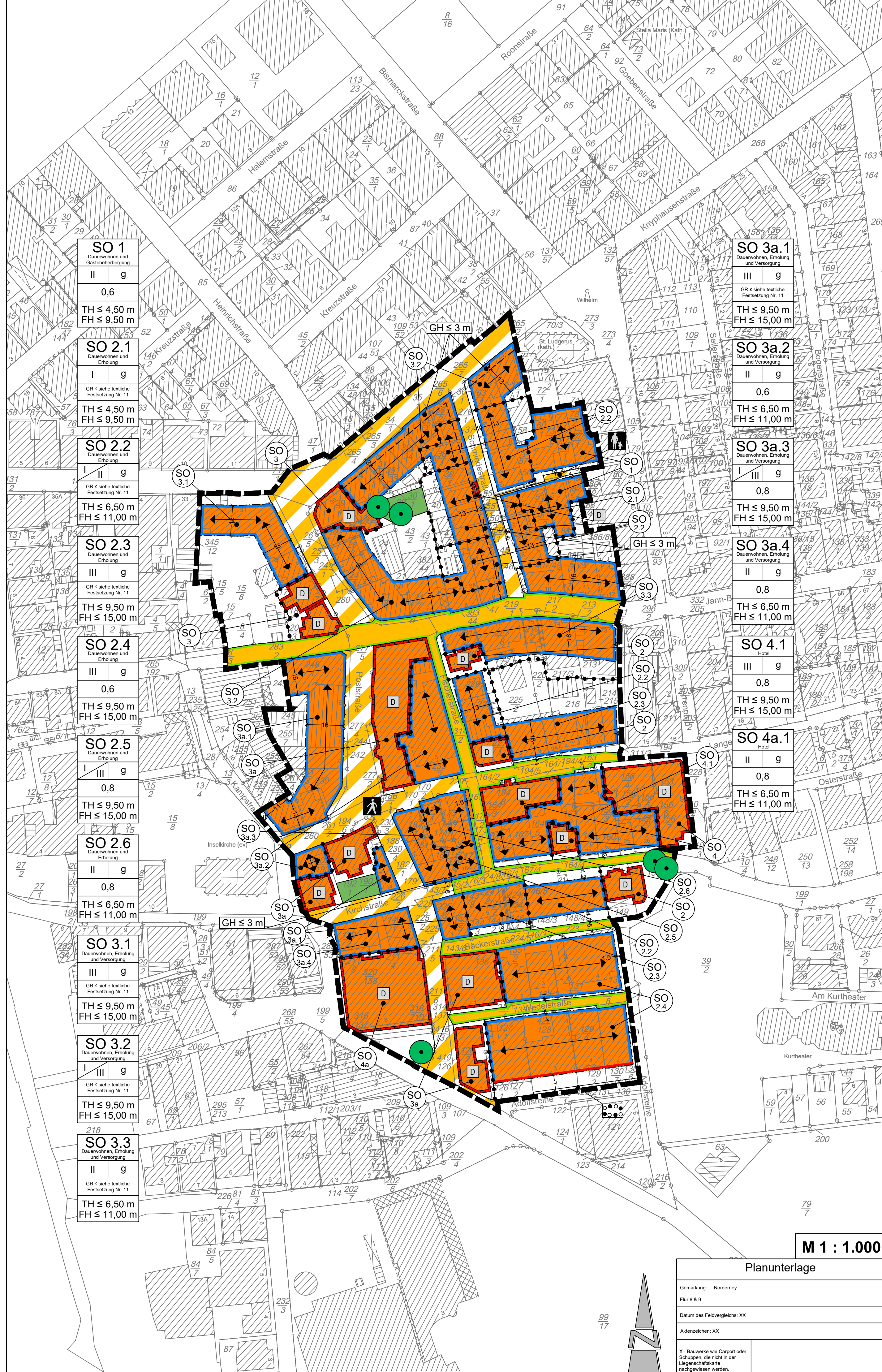


Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2a "Innenstadt Mitte"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebewerbergung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.
 - Räume für Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 - Anlagen für freie Berufe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 2.1 - SO 2.6) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Behergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensioszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für Verwaltung.

3. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 3 & SO 3.1 - SO 3.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.
 - Geschäfts- und Bürobüäude.
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
 - Behergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensioszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
 - sonstige Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.
 - Vergnügungsgestellen, ausgenommen Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe.

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO 4 und SO 4.1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Allgemein zulässig sind:
 - Behergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensioszimmer).
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsgenehmigung mit einer Größe des Gastronomie bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m².
 - Betriebewohnungen.

6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO 4a und SO 4a.1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Allgemein zulässig sind:
 - Behergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensioszimmer).
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahme zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebsgenehmigung mit einer Größe des Gastronomie bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m².
 - Vergnügungsgestellen, ausgenommen Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe.
 - Betriebewohnungen.

7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 3, SO 3a, SO 3.1 - SO 3.3 & SO 3a.1 - SO 3a.4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind die zulässigen Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebewerbergung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2 & 2.1 - SO 2.6) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3, SO 3a, SO 3.1 - SO 3.3 & SO 3a.1 - SO 3a.4) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind in den Kellerbereichen gem. § 2 Abs. 6 BauNVO Wohnungen, Behergungszimmer und Ferienwohnungen zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB). Räume, die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellerbereichen zulässig.

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebewerbergung" ist je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebewerbergung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2 & 2.1 - SO 2.6) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3, SO 3a, SO 3.1 - SO 3.3 & SO 3a.1 - SO 3a.4) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind in den Kellerbereichen gem. § 2 Abs. 6 BauNVO Wohnungen, Behergungszimmer und Ferienwohnungen zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB). Räume, die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellerbereichen zulässig.

11. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3 & SO 3a.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstückfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebewerbergung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 - SO 2.3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 3.1 - SO 3.3 & SO 3a.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" darf die durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von Terrassen auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten um bis zu 20 m² überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

13. Auf den Flurstücken 158, Flur 8 & 16, Flur 8 darf die entlang der Poststraße festgesetzte Baugrenze in einer Tiefe von 2 m in Bereich des Erdgeschosses für Überdachungen überschritten (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

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

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufhöhe (TH): Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
- c) Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

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

15. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone ist Außengastronomie im räumlichen Zusammenhang mit einem angrenzenden genehmigten Gastronomiebetrieb bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² je Gastronomiebetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung bedarf einer gesonderten städtebaulichen Sondergenehmigung.

16. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 & 6 BauGB festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Hecke zu erhalten, zu schneiden und bei Abgang pflanzlich zu ersetzen. Es ist eine Mindesthöhe von 1,2 m über Straßenkante einzuhalten und es sind ausschließlich immergrüne Pflanzen zu verwenden. Die Hecke darf durch Zugänge in einer Breite von maximal 1 m je Grundstück unterbrochen werden. Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen festzulegenden Pflanzzeile durchzuführen.

17. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen und Wege versiegelt werden.

18. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaums sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

19. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen 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 - 10 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 3 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

20. 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 - 10 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 3 (1) BauGB und § 16 (3) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/INSENE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschuttfassungen, Schlächen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Mähdarbeiten sind zu unterbrechen und die Schutzmaßnahmen 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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

3. 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.

4. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclinghöfcher als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclinghöfcher mit einem Zuordnungswert von bis zu 2 der LAGA-Mittelwert 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einseitigen Probeprüfung 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-Mittelwert 20 eingehalten werden.

5. Die bei den Baubearbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Gift- und Sprengstoffen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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

Bemessungssituation	Orientierungswerte gem. Bauland für den 100. Perzentil für gereinigte Luftschichtdicken			
	SO 1 (Vgl. MBO)	SO 2 & SO 2.1 - 2.6 (Vgl. MBO)	SO 3 & SO 3.1 - 3.3 (Vgl. MBO)	SO 3a.1 - 3.4 (Vgl. MBO)
Standard (0,10 Uhr - 22:00 Uhr)	50 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
Nacht (22:00 Uhr - 05:00 Uhr)	50 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)	40 dB(A)

Die DIN Norm kann beim Bauamt der Stadt Norderney eingesehen werden.

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

8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.

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

10. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2a 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 Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsvorbehalt 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) BauGB 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 abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar je nach 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 Bauvorhaben durch eine entsprechend 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. Die DIN 19839 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten.

13. Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

14. Es ist die Bauordnungsvorordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

15. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 - 6 BauBO

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

Dachgestaltung

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-50° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichungen von § 4 der Gestaltungsordnung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) und sonstige Dacheinschnitte sind insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farblegister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bzw. "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farblegister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

4. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

5. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farblegister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bzw. "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farblegister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

6. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

7. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farblegister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bzw. "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farblegister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Außenwände/Rolläden

1. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus rot- oder weißem Verblendmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das rote Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farblegister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farblegister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.

2. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile

9. Außentreppe sind nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.

Solaranlagen / technische Aufbauten

10. Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich an die Dachneigung des Daches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonbänken darf keine Blendwirkung ausgehen.

11. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sind an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.

12. Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregat) sind an Hausfassaden und auf Dächern, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen, sind Ausnahmen zulässig. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassaden oder Dachflächen der Gebäude anzupassen.

Vorgärten

13. Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation grünhergestellt anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Als Vorgärten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden.

14. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralalkömmern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.

15. Die Anlage von Einzelstaplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig.

16. Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregat) in Vorgärten ist unzulässig. Ausnahmen können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.

Stellplätze / Zufahrten

17. Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schottersteinen, Okupflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden.

18. Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zugewegungen ist grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zugewegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeseiten verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitebeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante.

PRÄABEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKnVG) und des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2a "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 dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen 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 genehmigungswirksam. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den

..... (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner.

Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Norderney, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2a "Innenstadt Mitte" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichung/Prüfung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Norderney, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 2a "Innenstadt Mitte" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichung/Prüfung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Norderney, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Norderney, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Norderney, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Norderney, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO 1 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.1 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.2 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.3 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.4 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.5 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 2.6 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3.1 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3.2 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3.3 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3a.1 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3a.2 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3a.3 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 3a.4 Dauerwohnen, Erholung und Versorgung
- SO 4 Hotel
- SO 4a Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR Grundflächenzahl
- GR maximal zulässige Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- TH $\leq 6,50$ m maximal zulässige Traufhöhe
- PH $\leq 11,00$ m maximal zulässige Firsthöhe
- GH $\leq 3,00$ m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Gehweg

5. Grünflächen

- Private Grünflächen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung: Bäume

7. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Firststrich

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

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

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS Amtliche Karte 1:5.000 (AK5)
© GeoBasis-DE/LGLN 2026