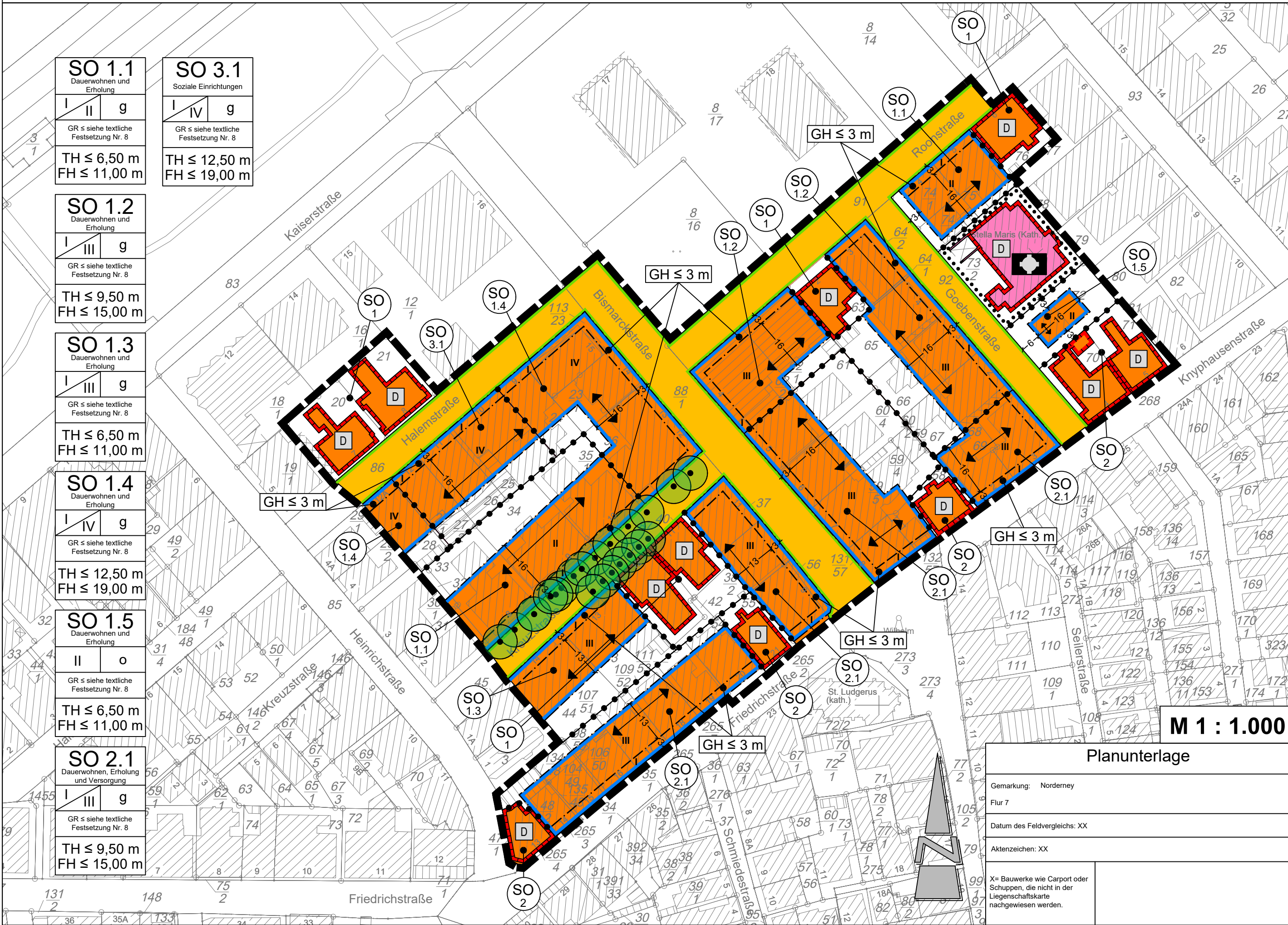


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 2c "Innenstadt Mitte"



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 1.1 - 1.5) 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 Handwerksbetriebe,
    - Beherbungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Räume für freie Berufe.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung.
- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 2.1) 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,
    - Geschäfte- und Bürobüäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
    - Beherbungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), 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) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Innhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 3.1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Soziale Einrichtungen" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Allgemein zulässig sind:
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
    - Räume für freie Berufe, die der Zweckbestimmung dienen.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 2.1) 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.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 1.1 - 1.5) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 2.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" muss gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 1.1 - 1.5) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung" sind die sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 2.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauVO Wohnungen, Beherbungszimmer und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht 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 Kellergeschossen zulässig.
- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - 1.5) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" und des sonstigen Sondergebietes (SO 3.1) mit der Zweckbestimmung "Soziale Einrichtungen" entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 - 1.5) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Erholung", der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung" und des sonstigen Sondergebietes (SO 3.1) mit der Zweckbestimmung "Soziale Einrichtungen" darf die

durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

10. Innhalb 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 Gebäudekante

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

11. Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die 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, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R. SGB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

12. 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 - 6 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

13. 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 - 6 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinsammlungen, 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. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Baulitigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöckerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungszustimmung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mittelung 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-Mittelung 20 eingehalten werden.
- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG) 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 anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungspunkt	Orientierungswerte gem. Bst 111 der DIN 18555 für Grenzwerte Geräuschbelastung	
	SO 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 (vgl. Nr. 1)	SO 3.1 (vgl. Nr. 1)
Wohngebiet	55 dB (A)	60 dB (A)
6:00 Uhr - 22:00 Uhr		
22:00 Uhr - 6:00 Uhr	45 dB (A)	45 dB (A)

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

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3 & 4 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.
- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2c 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. Neubaurbauten, 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.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Holzleuze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer 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.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben 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. Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- 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.
- Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 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 NBauO**

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

**Dachgestaltung**

- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
- 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.
- Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntonen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregeister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
- Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für bestehende Gebäude, gelten die Vorgaben zur Firstrichtung nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

**Außenwände / Rollläden**

- 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. Farbregeister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.

- 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.
- An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

**Untergeordnete Bautelle**

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

**Solaranlagen / Technische Aufbauten**

- 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 Balkonkraftwerken darf keine Blendwirkung ausgehen.

- 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.
- Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen 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**

- Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten nördlichen Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Als Vorgärten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht bebauten Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden.
- Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.
- Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig.
- Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) im Vorgarten ist unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedung oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.

**Stellplätze / Zufahrten**

- Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Okopflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden.
- 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 Anschlag auf die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingänge verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante (Vorgartenbereich).

**Einfriedigungen**

- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Mauern aus Ziegel oder bepflanztem Naturstein (zum Beispiel Friesenwälle, Gabionen), in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren. Mindestens eine Grundstückseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.
- Einfriedigungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind lebende Hecken, für die eine max. Höhe von 2,00 m gilt. Seitliche Einfriedigungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

**Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gewerbetreibendem darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

**Veranden, An- und Vorbauten**

- In Anlehnung an das historische Vorbild der ehemaligen Veranden muss der Fensterflächenanteil bei ein- und zweigeschossigen Vorbauten min. 50% betragen. Fensterrahmen und -teilungen (z.B. Sprossen) zählen zur Fensterfläche. Notwendige geschlossene Wandteile (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.
- Es ist eine durchgängige Brüstungshöhe von max. 0,90 m einzuhalten. Versperrung der Brüstungshöhe sind

unzulässig. Unterbrechungen durch Eingänge sind zulässig.

- Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden.
- 25 Dachterrassen sowie die dafür erforderlichen Absturzsicherungen sind auf den eingeschossigen Vorbauten nicht zulässig.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNomVG) sowie 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. 2c "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

© 2026 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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 Darstellung 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

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c "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. 2c "Innenstadt Mitte" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internedatenseite, unter der der Bebauungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans 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. 2c "Innenstadt Mitte" 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 beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB beigefügt.

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

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

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

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

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

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

Norderney, .....  
.....  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: siehe Nutzungsschablone
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GR maximal zulässige Grundfläche
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
  - TH ≤ 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe
  - FH ≤ 11,00 m maximal zulässige Firsthöhe
  - GH ≤ 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - g geschlossene Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kirche
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Erhaltung; Bäume
- Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz**
  - Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Firstrichtung

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

# Bebauungsplan Nr. 2c "Innenstadt Mitte"

## mit örtlichen Bauvorschriften

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