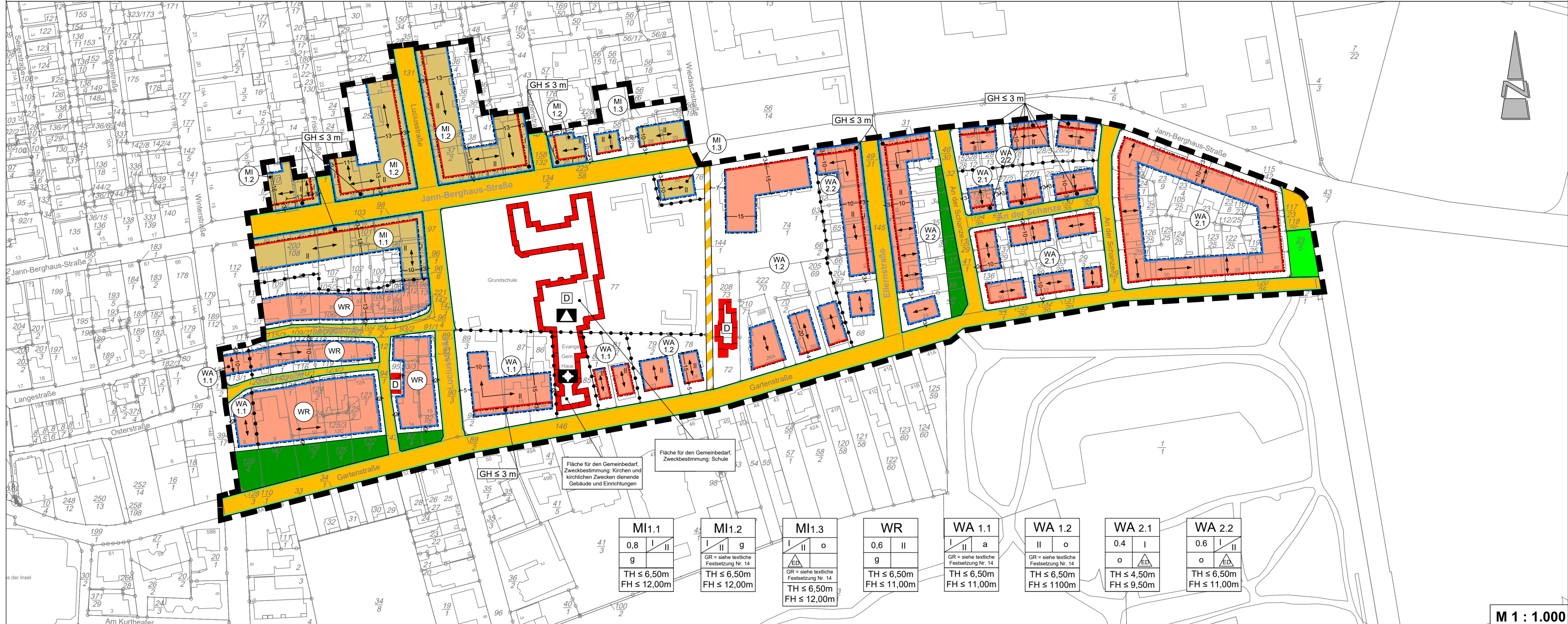


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"



<b>MI1.1</b> 0,8   II g TH ≤ 6,50m FH ≤ 12,00m	<b>MI1.2</b> I   II   g GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 14 TH ≤ 6,50m FH ≤ 12,00m	<b>MI1.3</b> I   II   o GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 14 TH ≤ 6,50m FH ≤ 12,00m	<b>WR</b> 0,6   II g TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m	<b>WA 1.1</b> I   II   a GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 14 TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m	<b>WA 1.2</b> II   o GR = siehe textliche Festsetzung Nr. 14 TH ≤ 6,50m FH ≤ 1100m	<b>WA 2.1</b> 0,4   I o TH ≤ 4,50m FH ≤ 9,50m	<b>WA 2.2</b> 0,6   II o TH ≤ 6,50m FH ≤ 11,00m
--	--	--	---	---	--	---	---

M 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sowie Räume für freie Berufe.
- Innere der reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig. (§ 5 (6) BauNVO)
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich im Zusammenhang mit einer Fremdversorgung als Hotel- und Pensionszimmer zulässig.
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig.
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sowie der Mischgebiete (MI) beträgt die Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 350 m<sup>2</sup>.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sowie der reinen Wohngebiete(WA und WR) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken die volle 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohnfläche zulässig (Berechnungsbasis ist die maximal zulässige Geschossfläche).
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Ferienwohnungen zulässig. Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA2) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude jeweils eine Ferienwohnung zulässig. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sowie der reinen Wohngebiete (WA und WR) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 nBauO Wohnungen und Beherbergungszimmer nicht zulässig. Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (§ 9 (3) Nr. 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.
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI1.2 und MI1.3) sowie der allgemeinen Wohngebiete (WA 1.1 und WA 1.2) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Mischgebiete (MI) 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).

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlackens 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altaltlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sobald 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 Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Sobald im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 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-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney.
- Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunction" der Stadt Norderney.
- Innere des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firshöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung 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. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
- 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 nachträgliche Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.
- Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 anzuwenden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a überein.

- Innere des Geltungsbereiches sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdachern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.
- Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dachneigungen insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
- Für die Dachdeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dachdeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch 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. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
- 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. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
- An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüssel) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.
- Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dementsprechend sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden vollständig als Fensterrelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprensellentung, jedoch ohne geschlossene Fülllemente auszuführen. Brüstungen in einer Höhe von maximal 0,90 m sind von der vordringenden Regelung ausgenommen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der nBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

- An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
- Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante sind, wo vorhanden, unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) sind nicht zulässig.
- Werden auf privaten Grundstücken nicht überdeckte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- Außentritten sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
- Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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. 3a "Innenstadt Süd-Ost" 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

© 2020 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 (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. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" 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. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" 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 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

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

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ..... (Siegel)

Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

<b>WR</b>	Reine Wohngebiete (WR)
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiete (WA)
<b>MI</b>	Mischgebiete (MI)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>GR</b>	maximal zulässige Grundfläche
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
<b>TH ≤ 6,50 m</b>	maximal zulässige Traufhöhe
<b>FH ≤ 11,00 m</b>	maximal zulässige Firshöhe
<b>GH ≤ 3,00 m</b>	maximal zulässige Gebäudehöhe

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise
<b>EA</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze
	Baulinie

#### 4. Verkehrsflächen

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

#### 5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

#### 6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
--	--

#### 7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 3a "Innenstadt Süd-Ost"

Vorentwurf

24. April 2023

#### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40