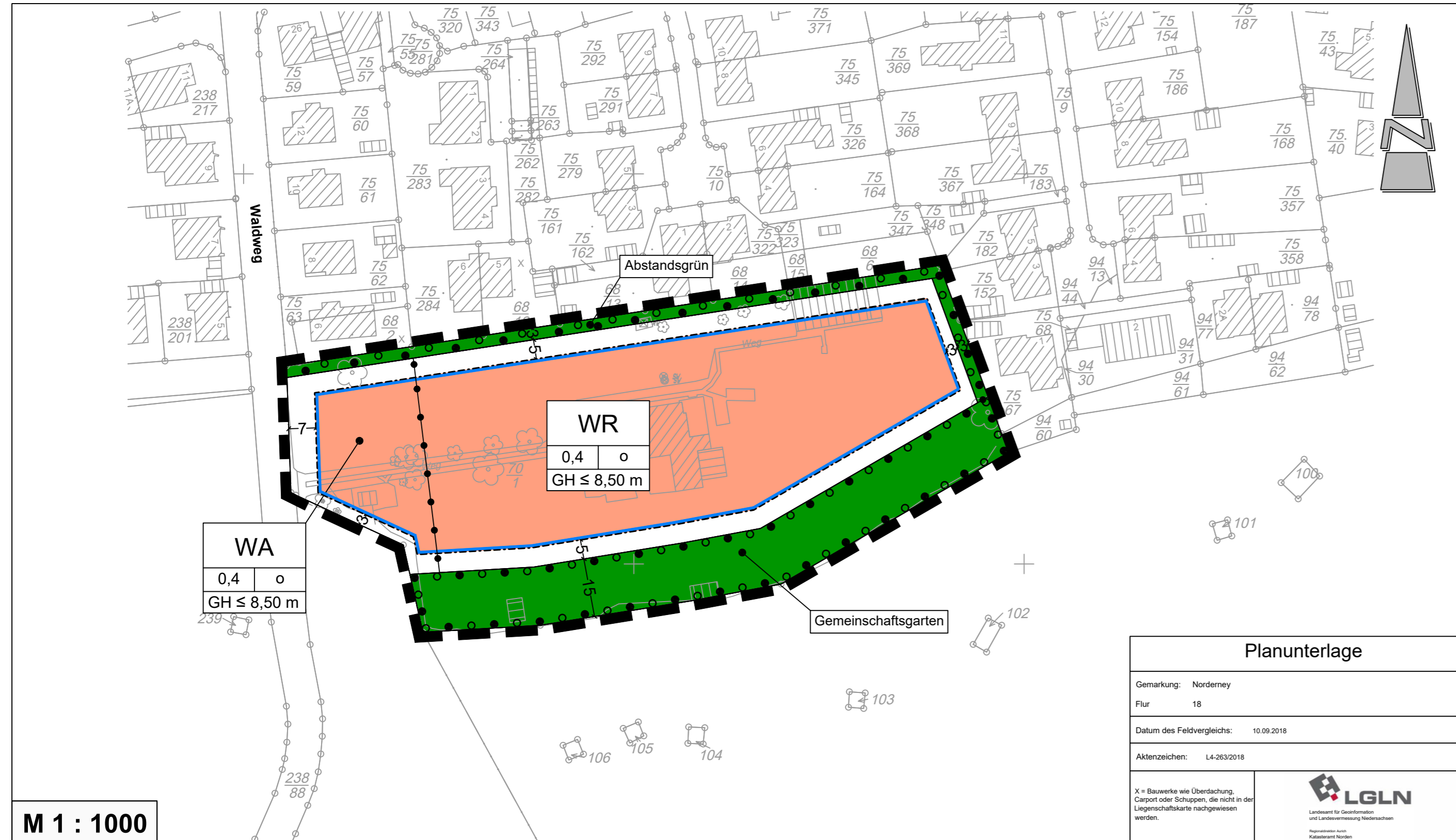


# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 45 "Waldweg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sowie Räume für freie Berufe. Die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Innerhalb des Reinen Wohngebietes (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. Die gem. § 3 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ist gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 2,50 m.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO)
    - Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
    - Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) des Erschließungsweges, gemessen senkrecht zur Mitte des dem zu erschließenden Weges zugewandten Gebäudesseite.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ sind Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis insgesamt max. 100 m² Grundfläche zulässig.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind Flächen für Carsharing-Plätze sowie für Müllabstellflächen auf einer Gesamtfläche von max. 100 m² zulässig.
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB ist die vorhandene Küstendünenvegetation weitestgehend zu erhalten. Sofern Anpflanzungen vorgesehen sind, sind heimische, inseltypische Pflanzenarten anzupflanzen.
- ### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (1) Nr. 2 sowie (3) Nr. 6 NBauO
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" überein.
  - Die privaten Gärten sind bis auf eine Zuwegung in einer Breite von max. 1,50m und eine Terrasse mit einer Fläche von max. 25 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (PKW-Stellplätze) gem. § 47 (1) NBauO nicht zulässig. Ausnahmen sind ausschließlich für Stellplätze eines Carsharing- Anbieters sowie für die erforderlichen Einstellplätze für Personen mit Behinderung gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO zulässig.

- ### Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
  - Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
  - 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.
  - 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. Den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um seltene Böden (hier: "Regosol"). Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Der Leitfaden „Rechtswürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt in der Wasserschutzzone II des Wasserwerks I "Ort" der Stadtwerke Norderney. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.
  - Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den 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.
  - Die Bestände des Bunten Vergissmeinnicht (*Myosotis discolor*) und die Rotbraune Blattflechte (*Peltigera canina*) müssen vor Beginn der Bauarbeiten von einer fachkundigen Person an einen geeigneten Standort innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder alternativ an einen anderweitig geeigneten Standort in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich umgesetzt werden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 1 - 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 **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 26.03.2018). 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.....  
Katasteramt Norden  
..... (Unterschrift) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, ..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Waldweg" 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Waldweg" 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 und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 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 beigelegt.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Reines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
  - GH ≤ 8,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe,
- #### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- #### 4. Grünflächen
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
- #### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- #### 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 45 "Waldweg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

