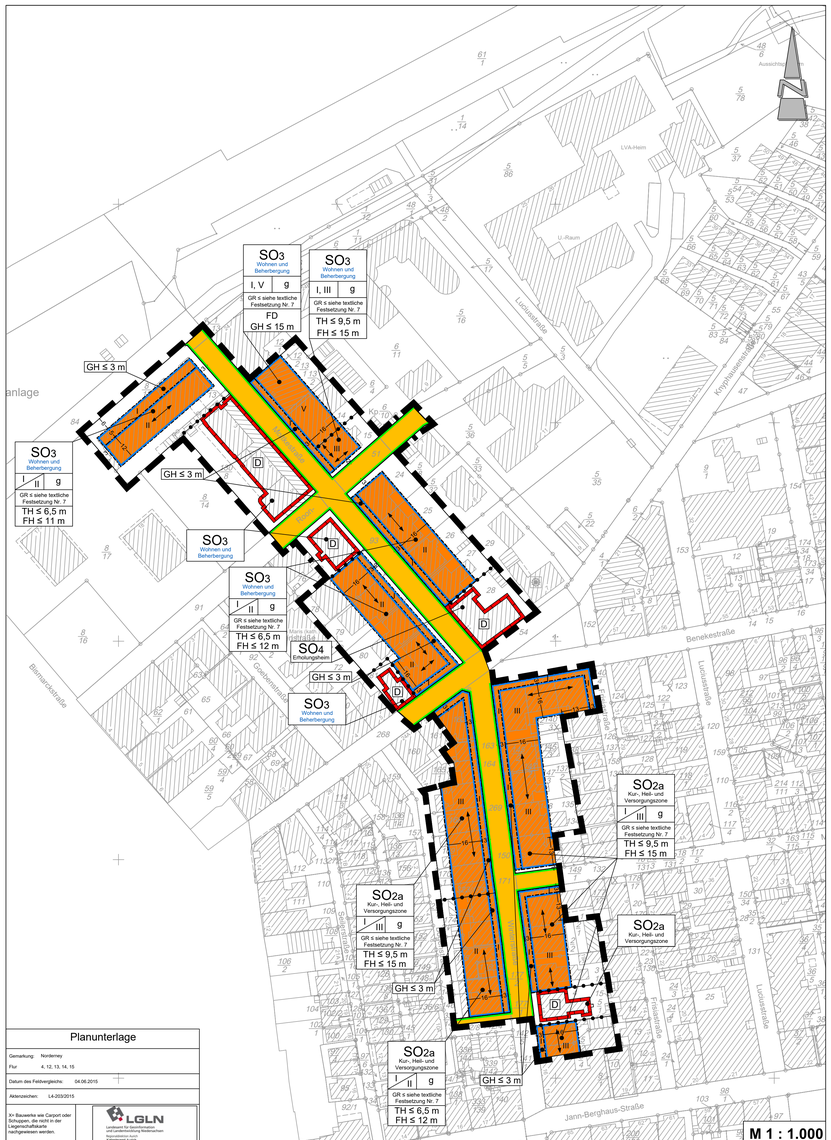
# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- ~~Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,~~
- nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Versorgungszone " (SO 2a) sind im Erdgeschoss (gem. § 9 Abs. 3 BauGB) die folgenden Nutzungen nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig:

- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Versorgungszone " (SO 2a) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Beherbergung" (SO 3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- ~~Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,~~
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- ~~Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,~~
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

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

(1) Allgemein zulässig sind:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht 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.

7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

8. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

~~10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.~~

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

Oberer Bezugspunkt:
a) Traufhöhe (TH): Schnittkante 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.

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

13. 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 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

14. 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 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

15. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt

- 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

nicht überschreiten.

Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

16. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

17. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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

4. 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.

5. Sofern 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.

6. Der nördliche Bereich der Moltkestraße grenzt unmittelbar an die gewidmete Schutzdüne an. Bei temporärer Nutzung der gewidmeten Schutzdüne, z.B. für Baustelleneinrichtungen ist gemäß § 14 i.V.m § 20a NDG eine Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

7. Für die Sondergebiet SO 2a, SO 3 & SO 4 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

| Beurteilungszeitträume | Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschimmissionen |
|---|---|
| tagsüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr | 60 dB (A) |
| nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr | 45 dB (A) |

8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

9. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney.

10. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c 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. 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.

12. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfällt- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

13. 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.

14. Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind, sind beim Bauamt der Stadt Norderney einzusehen.

15. 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 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c überein.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD" gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. 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.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann 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.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) 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.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, 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.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen 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 (3) Nr. 1, 3, 4 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-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

© 2014 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 04.06.2015). 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.....

.....
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 13.11.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 26.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-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 29.09.2018 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.10.2018 bis zum 16.11.2018 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 23.01.2019 nach Erörterung dem geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 26.01.2019 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 04.02.2019 bis zum 22.02.2019 erneut öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### ERGÄNZENDES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften 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, ..... .....
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... .....
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone

SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Wohnen und Beherbergung

**2. Maß der baulichen Nutzung**

| | |
|---|---|
| GR | maximal zulässige Grundfläche |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III |
| TH ≤ 9,50 m | maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11 |
| FH ≤ 15,00 m | maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11 |
| GH ≤ 3,00 m | maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11 |

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

D denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

Firstrichtung

# Stadt Norderney

Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 26.03.2019 sind in blau kenntlich gemacht.

ENTWURF

03. August 2022


Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40