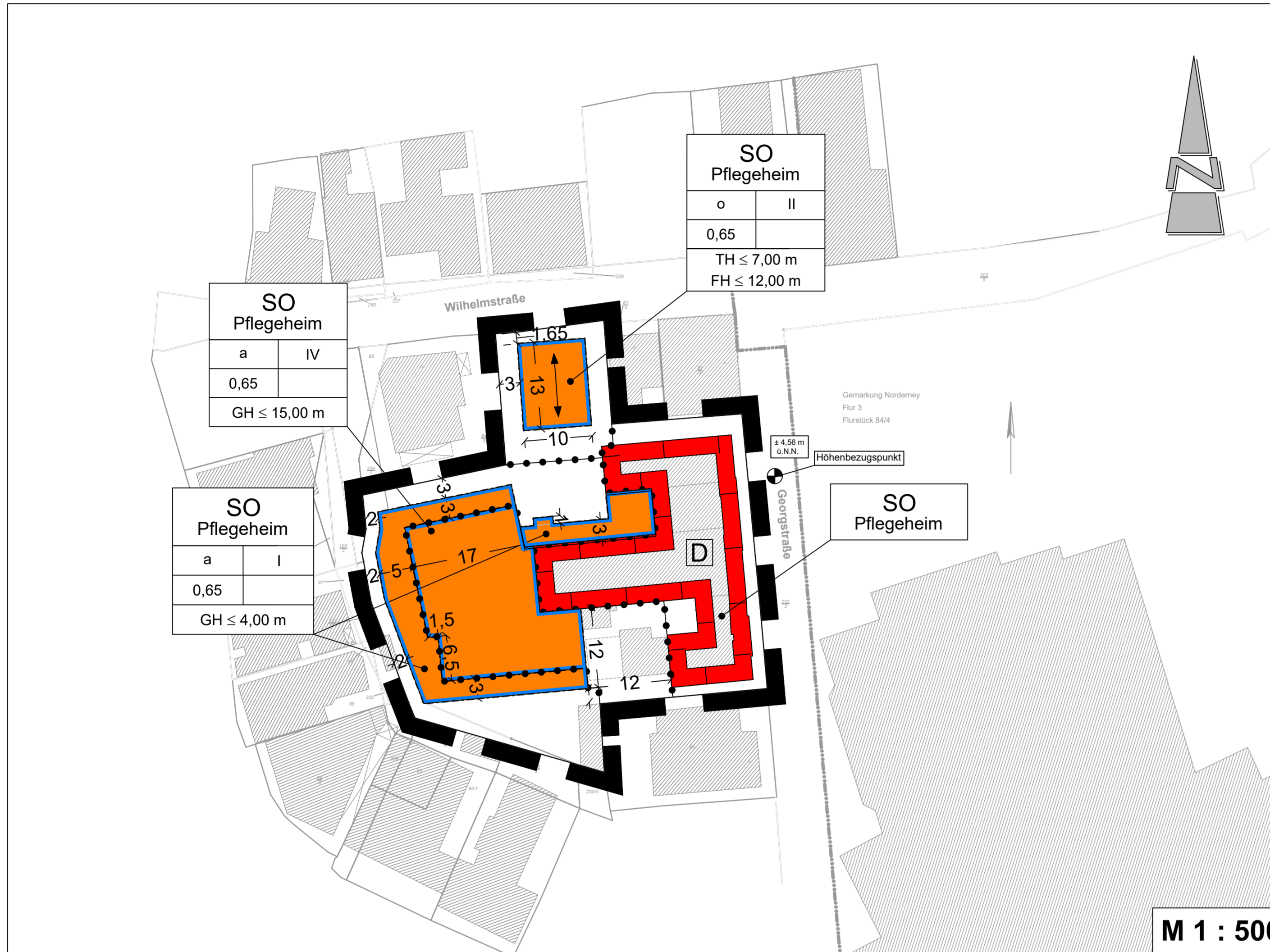


# Stadt Norderney

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" gem. § 13 a BauGB



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Personalwohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
    - Gästewohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
    - Gastronomie im Erdgeschoss
    - zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten zulässigen Nutzungen gem. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 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 inkl. Umwehrung

 Unterer Bezugspunkt: -0,68 m ausgehend vom nicht eingemessenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbegrenzung.
- 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, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt für die Hauptgebäude. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder archaische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmal Georgstraße Nr. 5. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen, bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich 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.
- 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.
- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gilt die „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.
- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 12.12.2019.
- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gilt die Erhaltungssatzung Nr. 2 der Stadt Norderney.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Norderney, .....

.....

Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 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 .....). 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.

Emden, den.....

Dipl. Ing. Günther Hattermann  
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....  
 (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....

.....  
 (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" hat mit Begründung vom 04.07.2016 bis zum 05.08.2016 öffentlich ausgelegt.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### ERGÄNZENDES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" 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 beigefügt.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" wurde gem. § 214 (4) BauGB mit der Bekanntmachung rückwirkend zum Datum der erstmaligen Bekanntmachung am ..... in Kraft gesetzt.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, .....

.....  
 Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim"
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,65 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,65
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
  - TH ≤ 7,00 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. TH ≤ 7,00 m
  - FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 12,00 m
  - GH ≤ 15,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. GH ≤ 15,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise (o)
  - a abweichende Bauweise (a)
  - Baugrenze
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
  - D denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
  - ← Firstrichtung

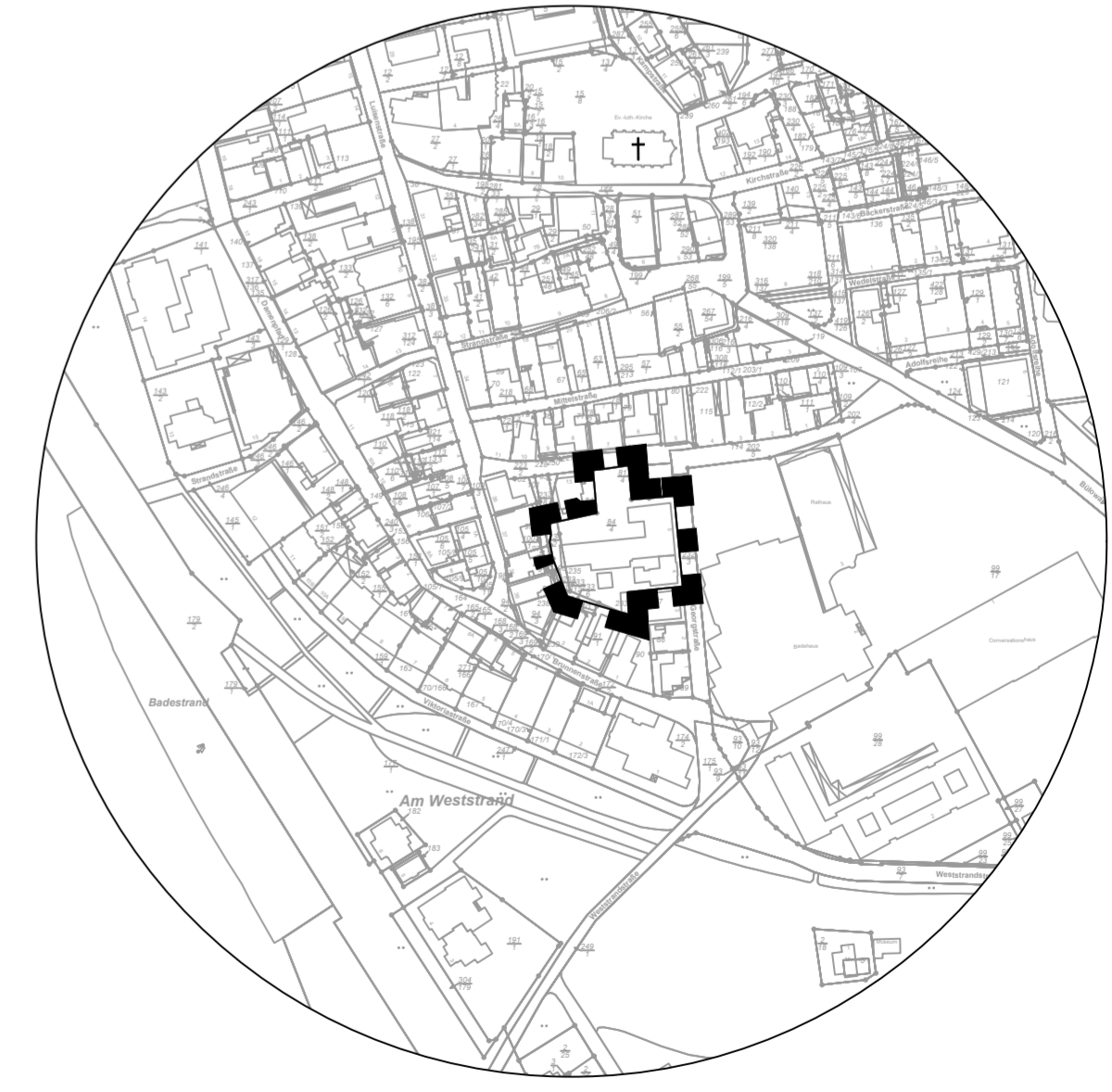
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" gem. § 13 a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

Heilungsverfahren gem. § 214 (4) BauGB  
 Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem Stand vom 03.04.2017 sind in blau kenntlich gemacht.



ENTWURF 12. Mai 2023