



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 25 B

der Stadt Norderney

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:



Aufgestellt: Landkreis Aurich
Fassung vom 05. Juli 1999, geändert: 18. Jan. 2000, 1. Aug. 2000

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	Allgemeines	2
1.2	Planungsanlass	2
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	3
3.1	Siedlungsstruktur	3
3.2	Gestaltung	3
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1	Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Sanierungsgebiet	5
4.4	Dorfneuerungsmaßnahmen	5
4.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5	PLANGEBIET	5
5.1	räumlicher Geltungsbereich	5
5.2	Lage im Raum	5
5.3	Planungsstatistik	6
6	SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	6
6.1	Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen	6
7	INHALT DER PLANUNG	6
7.1	Zeichnerische Festsetzungen	6
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.2	Mass der baulichen Nutzung	6
7.1.3	Bauweise	7
7.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
7.1.5	Verkehrsflächen	7
7.1.6	Spielplatz	8
7.1.7	Flächen für den Gemeinbedarf	8
7.2	Festsetzungen durch Text	8
7.2.1	Textliche Festsetzungen	8
7.2.2	Gestalterische Festsetzungen	10

Inhaltsverzeichnis

8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
8.1	Erschliessung	13
8.2	Ver- und Entsorgung	13
8.2.1	Wasserversorgung	13
8.2.2	Energieversorgung	13
8.2.3	Telekommunikation	13
8.2.4	Abwasserableitung	14
8.2.5	Oberflächenwasserableitung	14
8.2.6	Abfallbeseitigung	14
8.3	Naturschutz	14
8.3.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
8.3.2	Minimierungsmaßnahmen	14
8.3.3	Kompensationsmaßnahmen	14

Abkürzungsverzeichnis

aao	am angeführten Orte
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2253) mit Änderungen
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
Bay.	Bayern
BauoG	Bundesbaugesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des BImSchG
BMZ	Baunassenzahl gem. § 21 BauNVO
BRS	Thiel/Gelzer, Baurechtssammlung, Band/Seite-Nr.
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BW	Baden-Württemberg
ca.	cirka
d.h.	das heißt
Erl.	Erlaß
EWE	Energieversorgung Weser-Ems AG
F-Plan	Flächennutzungsplan
f	folgende
FStrG	Bundesfernstraßengesetz v. 06.08.53 i. d. F. v. 01.10.74 (BGBl. I S. 2413) mit Änderungen
GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
gem.	gemäß
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (BGBl. I S. 1) mit Änderungen
GI-Gebiet	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
i. d. F.	in der Fassung
i. V. m.	in Verbindung mit
Lkw	Lastkraftwagen
LROP	Landstraßennutzungsprogramm
MD-Gebiet	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
MI-Gebiet	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
MK-Gebiet	Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NDG	Niedersächsisches Deichgesetz
Nds.	Niedersachsen
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
Nr.	Nummer
NSpPG	Niedersächsisches Spielplatzgesetz
OT	Ortsteil
OVG	Oberverwaltungsgericht
Pkw	Personenkraftwagen
PlanzV81	Planzeichenverordnung v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
RdErl	Runderlaß
Rdn.	Randnummer
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
s.	siehe
SH	Schleswig-Holstein
SO-Gebiet	Sondergebiete gem. §§ 10 u. 11 BauNVO

Abkürzungsverzeichnis

Tn	Textnummer
u.a.	unter anderem
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
v.	vom
VDI	Verband Deutscher Ingenieure
v.g.	vorgenannt
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
WA-Gebiet	allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
WB-Gebiet	besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
WR-Gebiet	reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
WS-Gebiet	Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO
Z	Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.gg.Zt.	zu gegebener Zeit
z.Zt.	zur Zeit

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 ALLGEMEINES

Mit dem seinerzeitigen Bebauungsplan Nr. 25, der am 30. Dez. 75 rechtsverbindlich geworden ist, sollte für den bis dahin unbeplanten Bereich eine städtebauliche Ordnung erzielt werden.

Mit der Änderung Nr. 1, die am 2. Sept. 77 Rechtskraft erlangt hat, wurde die Fläche der überbaubaren Fläche den Grundzügen der Planung angepaßt und von 11 m auf 14 m erhöht.

Eine generelle Überarbeitung der Planung erfolgte mit der Änderung Nr. 2, die am 14. Nov. 86 rechtsverbindlich wurde. Parallel hierzu trat am selben Tag die für diesen Geltungsbereich aufgestellte Gestaltungssatzung gem. § 56 NBauO in Kraft. Zielsetzung der Planung war der verstärkten Forderung nach Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Verfestigung durch Neubauten. Dabei wurden u. a. die bis dahin durchgängigen „Bauteppiche“ entlang der Erschließungsstraßen getrennt und grundstücksbezogene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der mit Datum vom 14. Nov. 80 rechtsverbindlich gewordenen Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 h BbauG, die mit Rechtskrafterlangung am 14.08.87 geändert wurden.

Mit Datum vom 06.08.93 wurde eine Änderung rechtsverbindlich, die sich auf zusätzliche Baumöglichkeiten von Wintergärten, Windfänge und Veranden bezog und für fast alle Bebauungsplangebiete erlassen wurde. Gleichzeitig wurde eine Anpassung an die neue Baunutzungsverordnung 1990 vorgenommen.

Ebenfalls am 06.08.93 wurde eine generelle Gestaltungssatzung für fast den gesamten Bereich der bebauten Gebiete auf der Insel Norderney rechtsverbindlich. Die für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellte Gestaltungssatzung vom 14.11.86 wurde mit der generellen Gestaltungssatzung nicht aufgehoben, sondern nur in Teilbereichen modifiziert.

Mit der Einfügung des § 22 in das Baugesetzbuch 1987 hat die Stadt Norderney durch die Ermächtigungsgrundlage der Verordnung des Landes Niedersachsen vom 26.10.87 (Nds. GVBl. S. 181) eine Satzung zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ erlassen, die am 10.02.88 rechtsverbindlich geworden ist. Der Geltungsbereich bezog sich auf fast alle bebauten Bereiche der Insel Norderney. Aufgrund von Rechtsprechungen mußten diese Satzungen dann um freie Gebiete (Grünflächen, Friedhof usw.) reduziert werden. Diese neue Satzung wurde mit Datum vom 21.04.95 rechtsverbindlich.

1.2 PLANUNGSANLASS

Es häufen sich immer mehr Anfragen auf Erweiterung der vorhandenen Baulichkeiten, die wegen der engen Fessetzungen nicht positiv beantwortet werden konnten. Eine Untersuchung hat ergeben, daß insbesondere in den ehemaligen Unterkunftshäusern der Wehrmachtsanlagen die Wohnungsgrößen nicht mehr den Anforderungen an heutigem Standard entsprechen. Es muß also die planerische Voraussetzung für die Erweiterung von Wohnraum geschaffen werden.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zur Deckung des Bedarfs an zeitgemäße Wohnungsgrößen sind weitere überbaubare Grundstücksflächen erforderlich, da die festgesetzten Flächen hierfür nicht mehr ausreichen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25, die Vorschriften der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung und der Fremdenverkehrssatzung (siehe auch Nr. 1.1). Hieraus ist ersichtlich, daß die Stadt Norderny ständig regelnden Einfluß auf die bauliche Entwicklung genommen und den Bedürfnissen immer wieder angepaßt hat.

Die prägende Bedeutung eines Teilbereichs dieses Plangebietes, die der Erhaltungssatzung unterliegen, geht aus der Begründung zur Gestaltungssatzung hervor. Angesichts des ständig wachsenden Wohnraumbedarfs - allein durch die Vergrößerung der Haushalte - ist eine Anpassung an heutigem Wohnungsstandard erforderlich. Wegen der Bedeutung dieses Teil-Gebietes muß dieses sehr behutsam zugelassen werden, zumal es unterschiedliche Gebäudetypen gibt und es keine Ungleichbehandlung geben sollte. Deshalb wurden auch Voruntersuchungen durchgeführt und mehrere Entwürfe gefertigt, die mehrfach in den Gremien der Stadt Norderny diskutiert und abgeändert worden sind. Als Ergebnis wurden dann je nach Gebäudetyp auch ein Typ der Erweiterungsmöglichkeit entwickelt, die stark an gestalterische Vorgaben gebunden ist.

In Gebieten, die nicht der Erhaltungssatzung unterliegen, wurde lediglich auf eine einheitliche Erweiterungsmöglichkeit in Bezug auf Fläche und Höhe geachtet, da hier das Ortsbild mit weniger markanten Elementen geprägt ist.

3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Obwohl die ehemaligen Unterkunfthäuser der Wehrmachtsanlagen teilweise bis zu 110 m als Hausgruppe zusammenhängend bebaut sind, handelt es sich insgesamt doch um eine kleinstrukturierte Bebauung, da innerhalb der Zeilenbebauung die Fassaden durch deutliche Vor- und Rücksprünge gegliedert ist und es sich hier um eine relativ niedrige Bebauung handelt, die oberhalb des Erdgeschosses geneigte Dachflächen hat. Die übrige Bebauung besteht - bis auf zwei Ausnahmen an der Elbestraße und im Kreuzungsbereich Nordhelmstraße/Mainstraße, deren Bebauung eine Zeilenlänge von bis zu 50 m aufweist - im wesentlich kleinere Gebädelängen bis max. 22 m auf. Diese Gebäude, dies teilweise bis zu 3 Vollgeschosse aufnehmen, sind deutlich neuzeitlichere Baustile anzusehen.

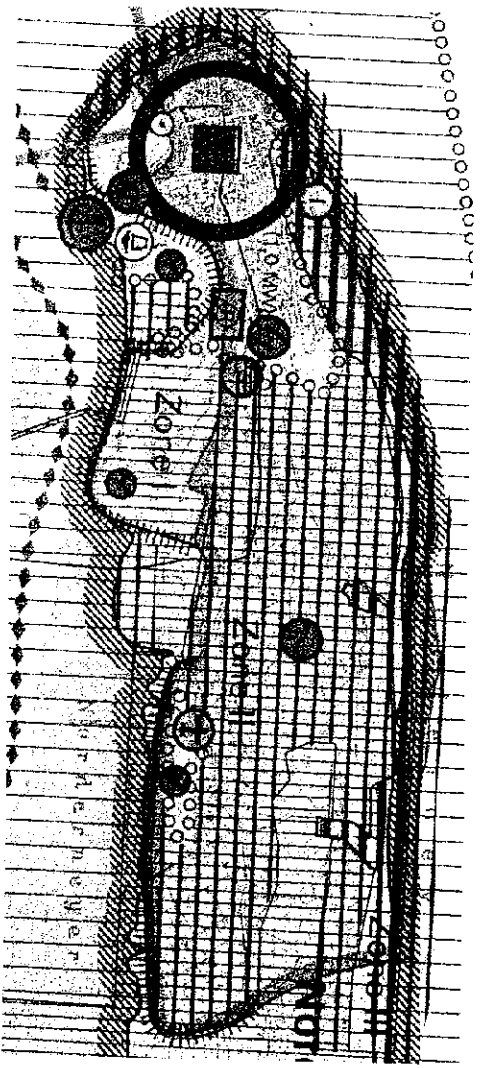
3.2 GESTALTUNG

Eine ortsbildprägende Wirkung haben nur die Bereiche der ehemaligen Unterkunfthäuser. Sie bestehen im Grunde aus 3 unterschiedliche Typen mit Abwandlungsformen für die Endhäuser. Sie sind in Skizzenform festgehalten und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 RAUMORDNUNG

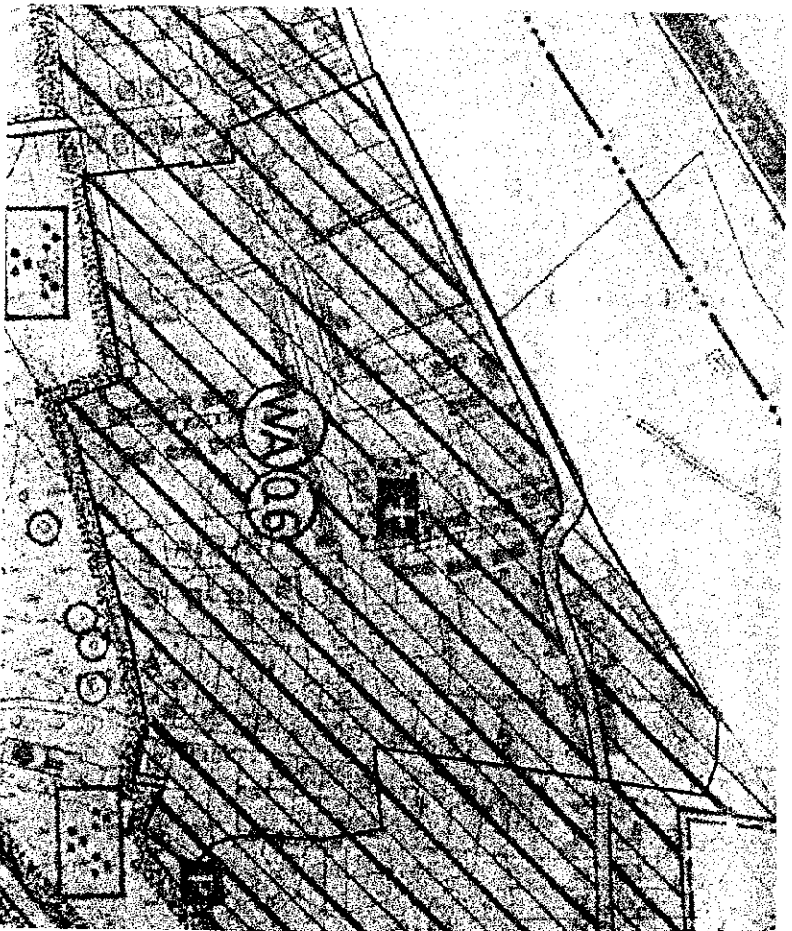
Der Stadt Norderney wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) die Funktion eines Grundentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen.



4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist dem Entwicklungsgebiet gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



4.3 SANIERUNGSGEBIET

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 ff BauGB sind für diesen Bereich nicht festgelegt und sind auch nicht geplant.

4.4 DORFERNEUERUNGSMÄßNAHMEN

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Dorferneuerungsmaßnahmen sind nicht beachtlich.

4.5 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25. Dieser Bebauungsplan soll zwar in seiner Funktion bestehen bleiben, wegen der unterschiedlichen Nutzungs- und Gebäudestrukturen wird dieses Plangebiet in 3 neue Bereiche aufgeteilt und die Bebauungspläne Nr. 25 A, 25 B und 25 C neu aufgestellt. Sie sollen Abschnittsweise den am 30. Dez. 75 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 25 ersetzen.

5 PLANGEBIET

5.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 13,3 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden:	durch die Emsstraße
im Westen:	durch die östliche Bebauung am Waldweg
im Süden:	durch den Campingplatz bzw. durch die Freiflächen
im Osten:	durch den Birkenweg und der Straße „Am Schirthof“

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und dem Planspiegel ersichtlich.

5.2 LAGEIM RAUM

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten des Siedlungsbereiches von Nordern. Nordern ist über eine Fährverbindung in einer tiedenunabhängigen Wasserstraße mit dem Hafen in Norddeich mit dem Festland verbunden. Hier endet die B 72 und der Bundesbahnananschluß. Es besteht somit eine gute Verbindung zu dem Schwerpunkttraum Emden und zu den Mittelzentren Aurich und Norden.

5.3 PLANUNGSSTATISTIK

Fläche	Größe in qm	Anteil in %
Gesamtes Plangebiet	132.504	100,0
Nettobauland	105.027	79,3
Gemeinbedarfsfläche (Schutzbauwerk)	4.002	2,9
Versorgungsanlagen (Elektrizität)	213	0,2
Gel-, Fahr- und Leitungsrecht	480	0,4
Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze u. Garagen)	1.036	0,8
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigung)	5.152	3,9
Straßenverkehrsfläche (Parkplätze)	1.236	0,9
Straßenverkehrsfläche	15.358	11,6

6 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

6.1 VERÄNDERUNGSSPERRE, ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB oder die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht notwendig, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern, da die geltenden Festsetzungen enger gefaßt sind als die künftigen.

7 INHALT DER PLANUNG

7.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gem. der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht auch der Vorgabe aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem ebenfalls ein WA-Gebiet ausgewiesen ist.

7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In dem Baugebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung folgende Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen worden:

Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO = 0,3 bzw. 0,4 als Höchstmaß
 Geschosflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO = 0,6, 0,7 und 1,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) - § 20 BauNVO = I, II und III als Höchstmaß.

Die Differenzierung der Festsetzungen erfolgte aufgrund der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die wohl kaum veränderbaren Grundstücksgrößen. Dabei wurde darauf geachtet, daß die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung wurden keine Festsetzungen zur Begrenzung des Maes der baulichen Nutzung getroffen, da die Groenbegrenzung allein durch die uberbaubare Grundstucksflache und den gestalterischen Festsetzungen ausreichend festgelegt ist.

7.1.3 BAUWEISE

In dem Plangebiet auerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ist gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind alle Hausformen zulässig (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

Aufgrund der kleinzelligen grundstucksbezogenen Festsetzungen der uberbaubaren Grundstucksflachen wirkt sich die Regelung von Hausformen nicht auf die Siedlungsstruktur aus. Auf eine entsprechende Festsetzung wird deshalb verzichtet.

7.1.4 UBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFLACHEN

Die uberbaubaren Grundstucksflachen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind sehr eng auf die Grundstucke bezogen festgesetzt, da einerseits auf die Erhaltung der Siedlungsstruktur geachtet werden muB und andererseits spekulativen Druck auf groeere zusammenhangende Komplexe genommen werden soll. Dabei wurde auf vorhandene Gebaude Rucksicht genommen und auch der Gleichheitsgrundsatz so weit wie möglich beachtet.

7.1.5 VERKEHRSLACHEN

7.1.5.1 Anlagen für den fließenden Verkehr

Die Verkehrsflachen wurden als öffentliche Verkehrsflachen groBtenteils ohne nahere Zweckbestimmung festgesetzt. Lediglich die EmsstraBe wurde mit der Zweckbestimmung „verkehrsbunhigter Bereich“ und innerhalb der NordhelmstraBe Teile mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflache“ versehen.

7.1.5.2 Wendeanlagen

Es wurden Wendeanlagen entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten festgesetzt. Dabei sind Wendeanlagen vorhanden, die einen Radius von 9m0 m aufweisen und die der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung vom 01.01.93 entsprechen.

Bei kleineren Wendeanlagen bzw. bei StichstraBen ohnen Wendeanlagen sollen groeere Fahrzeugen diese StraBen nicht befahren. In den Eimmündungsbereichen dieser StraBen sind deshalb Müllbehälterstandplätze festgesetzt.

7.1.5.3 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im öffentlichen Bereich werden lediglich im Zuge der NordhelmstraBe Parkflachen festgesetzt. Die Anlegung notwendiger Stellplätze im privaten Grundstucksbereich gem. § 47 NBauO reichen aus, um den Bedarf für den ruhenden Verkehr zu decken. Um Va-

rianten in Bezug auf Wohnqualität andere Intensionen anbieten zu können, wurden punktuell Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze festgesetzt.

7.1.6 SPIELPLATZ

Gegenüber der bisherigen rechtverbindlichen Planung treten keine Änderungen in Bezug auf die Anforderungen nach dem Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) auf. Somit wird nach wie vor auf die verbleibenden Freiflächen innerhalb und außerhalb dieses Bebauungsplangebietes verwiesen, auf denen den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann. So ist der Strand weniger als 200 m von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt und südlich grenzt eine Grünfläche mit dem „Ruppetsburger Wädden“ an.

Es ist ein öffentlicher Kinderspielplatz gem. den Anforderungen des §§ 2 und 3 des NSpPG (Lage, Größe) festgesetzt.

7.1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurden die vorhandenen Luftschutzbunker aus dem 2. Weltkrieg planerisch abgesichert und mit der Zweckbestimmung „Schutzbauwerk“ festgesetzt. Die Luftschutzbunker sollten für den Zivilschutz erhalten bleiben. An dieser Zielsetzung hat sich nichts geändert, weshalb diese Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen wurde.

7.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7.2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2.1.1 Bestehende Bauleitpläne

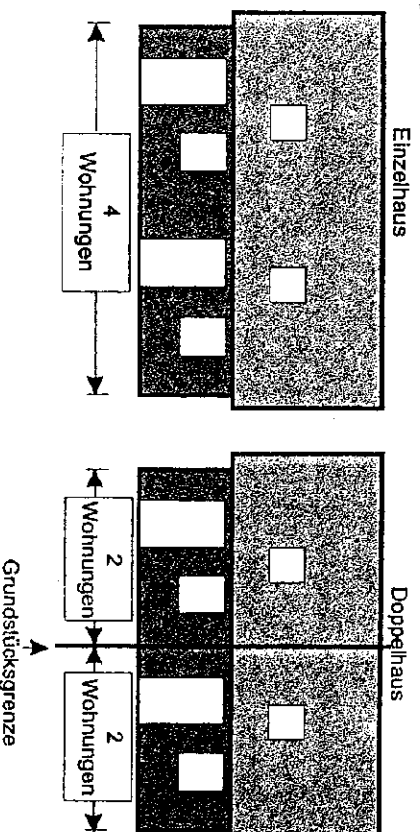
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 30. Dez. 75 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 25 und der nachfolgenden Änderungen außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

7.2.1.2 Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

7.2.1.3 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf 2 beschränkt. Für Einzelhäuser werden ausnahmsweise 4 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.



7.2.1.4 Ausnahme für Vollgeschosse

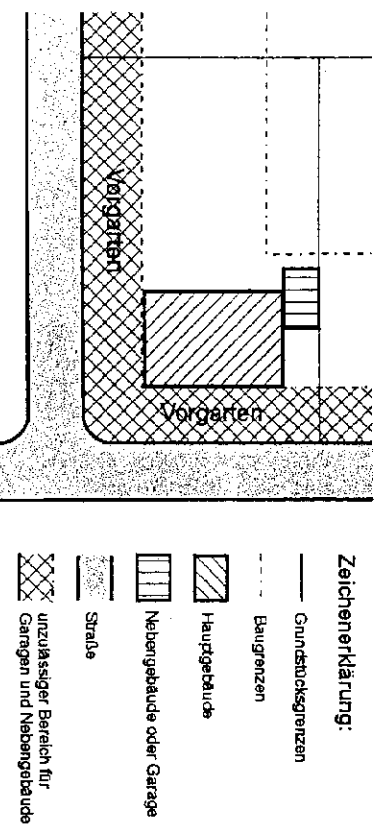
Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme für ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschosßflächenzahl eingehalten wird.

7.2.1.5 Maßgebende Grundstückstiefe

Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschosßflächenzahl ist ein Baugrundstück in einer Tiefe von 50 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO).

7.2.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.



Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis 15 qm Grundfläche und Garagen gem. § 12 BauNVO bis 21 qm Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

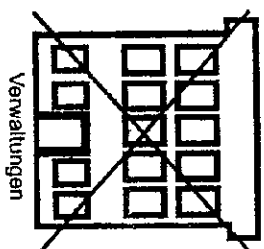
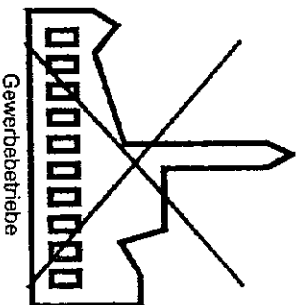
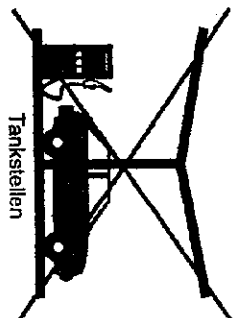
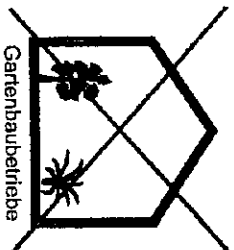
Dem GGA- und GST-Bereich wird das Gebiet der Anlieger an der Straße „Nordhelm Eck“ zugeordnet.

Dem GST₁-Bereich wird das Gebiet der Anlieger an der Straße „Noorder Hoog“ zugeordnet.

Dem GStz-Bereich wird das Gebiet der Anlieger an der Rheinstraße im Abschnitt von der Mainstraße bis zum Birkenweg zugeordnet.

7.2.1.7 Bauliche Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO); § 13 BauNVO bleibt hiervon unberührt.



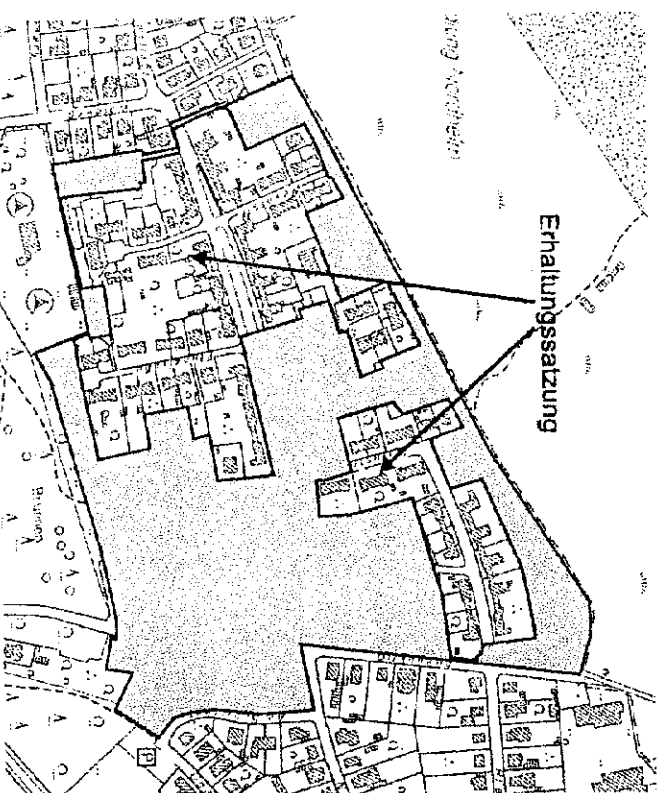
7.2.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

7.2.2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

a) nur für den Bereich der Erhaltungssatzung

Geltungsbereich:



Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) werden nachfolgende gestalterische Regelungen getroffen. Hierbei bilden die nach Haustypen gegliederten Skizzen, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, den Rahmen der Zulässigkeiten.

7.2.2.1 Erhaltung der Ansichten

Die vorhandenen Gebäudenseitenflächen dürfen straßenseitig nicht verändert werden.

7.2.2.2 Traufhöhen

Bei den Traufhöhen des Anbaus ist die Traufhöhe der vorhandenen Bebauung entsprechend der in der Anlage aufgeführten unterschiedlichen Haustypen aufzunehmen.

7.2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur für den Typ 1 und 2 zulässig. Sie sind entsprechend der am 19. März 93 beschlossenen und am 6. Aug. 93 rechtsverbindlich gewordenen Gestaltungsatzung auszuführen, wobei der Bezug zur Traufseite nicht die Traufwand wird, sondern die tatsächliche Traufe festgesetzt wird.

7.2.2.4 Dachflächen

Dachflächenfenster sind auf der straßenzugewandten Seite unzulässig.

7.2.2.5 Dachneigung

Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden, wobei die Dachneigung des angebauten Gebäudeteils übernommen werden muß:

Typ 1	50° bis 60°
Typ 2	55° bis 65°
Typ 3	65°
Typ 4 und 5	40° bis 50°

Die Dachhöhe der Anbauten darf die Dachhöhe des jeweils angebundenen Daches nicht überschreiten.

7.2.2.6 Dacheinschnitte und Balkone

Dachterrassen und Balkone sind unzulässig.

7.2.2.7 Außenwände

Die Gebäudeaußenwände sind in Form und Farbe mit gleichartigen Materialien der vorhandenen, nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden.

7.2.2.8 Dacheindeckungen

Dachflächen sind mit Dachziegeln gem. DIN 456 oder Dachpfannen gem. DIN 1117 oder 1118 in Form, Farbe und Material des jeweiligen Gebäudebestandes einzudecken.

7.2.2.9 Fenster

Die Höhe von Oberkante Fenster- und Türöffnungen muß der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen entsprechen.

In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, daß die einzelnen Fensterteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind.

Für die Fensterrahmen und -sprossen muß ein weißes Material verwendet werden oder sind weiß zu streichen.

7.2.2.10 Wintergärten

Wintergärten sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.

7.2.2.11 Ausnahmen

Für Wintergärten, die in der am 21.12.1992 beschlossenen und am 6.8.1993 rechtsverbindlich gewordenen Satzung „Windfänge, Wintergärten/Veranden, Baunutzungsverordnung 1990“ geregelt sind, können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr.

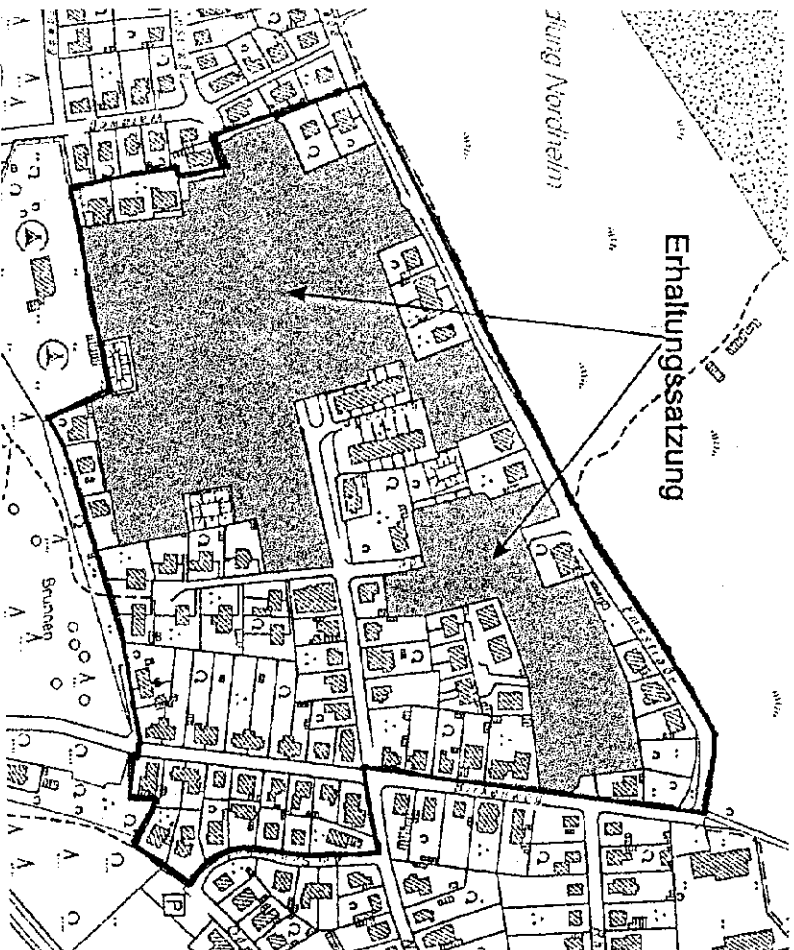
5. Dachformen,
6. Außenwände und
8. Dacheindeckung

gem. § 85 NBauO zugelassen werden.

b) für den Bereich außerhalb der Erhaltungssatzung

Aufgrund der am 14.11.86 und am 06.08.93 rechtverbindlichen Gestaltungssatzungen gelten weitere gestalterische Festsetzungen (siehe Anlage zur Begründung).

Geltungsbereich:



7.3 HINWEISE

Altanlagenungen:

Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altanlagenungen ergeben, ist die untere Abfallbehörde, Landkreis Aurich, sofort zu informieren.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist in jeder Hinsicht bereits erschlossen.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

8.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney.

8.2.2 ENERGIEVERSORGUNG

Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz der Stadtwerke Nordeney.

8.2.3 TELEKOMMUNIKATION

Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von der Deutschen Telekom AG bereitgestellt.

8.2.4 ABWASSERABLEITUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das Ortskanalisationsnetz.

8.2.5 OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Die Oberflächenentwässerung von den Dächern erfolgt, soweit technisch möglich, durch Versickerung auf dem Grundstück, ansonsten durch Anschluß an die Regenwasserkanalisation. Die Entwässerung der Straßenoberflächen bzw. sonstigen Pflasterflächen erfolgt über die Oberflächenkanalisation.

8.2.6 ABFALLBESSETTIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

8.2.7 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone II. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet wird beachtet.

8.3 NATURSCHUTZ

8.3.1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Neuaufstellung dieses Bauungsplanes werden nur sehr wenige und geringfügige Erweiterungen in der Grundfläche ermöglicht. Die Versiegelungsfläche wird also hierdurch nicht merklich vergrößert. Auch sonst treten keine erheblichen Beeinträchtigungen ein, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

8.3.2 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

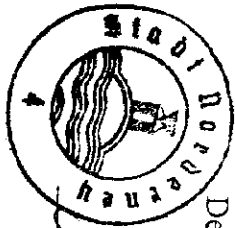
Zugunsten der Erweiterung von Wohnraum auf den heutigen Wohnungsstandard soll geringfügig in Natur und Landschaft eingegriffen werden. Die Erweiterungsmaßnahmen sind jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen sehr eng begrenzt auf mögliche Erweiterungsmaßnahmen und nicht auf Schaffung neuer Wohneinheiten.

8.3.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Da der Bauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 7 NNatG bewirkt, werden auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 10 und 12 NNatG erforderlich.

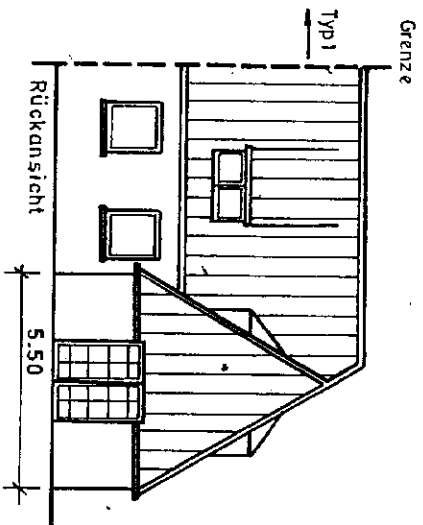
Nordemey, den 06. März 02

Der Bürgermeister

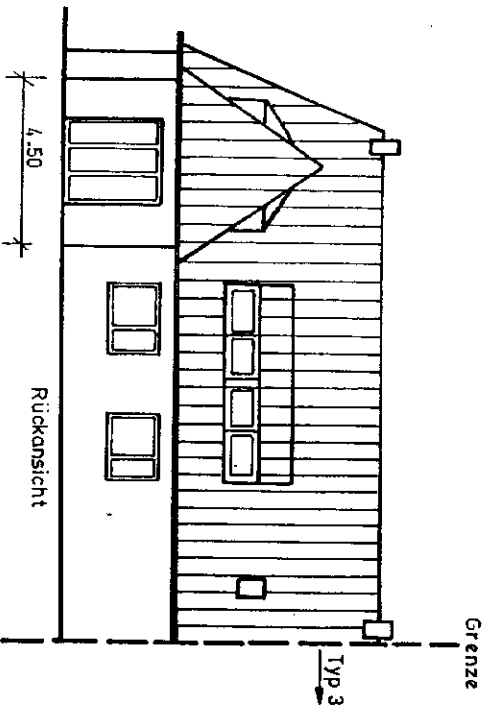
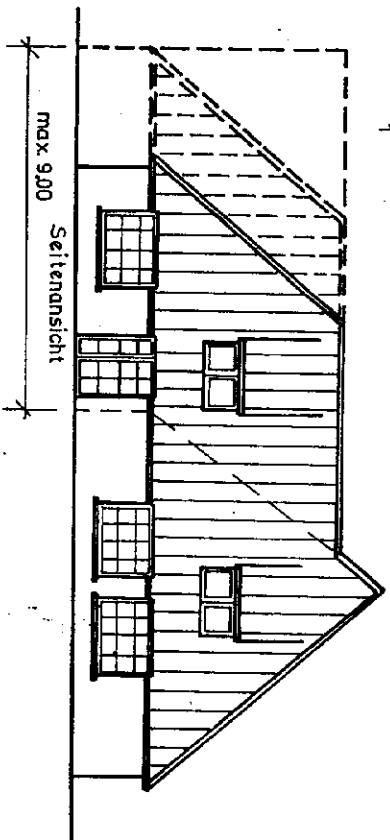


Aldegarmann
- Aldegarmann -

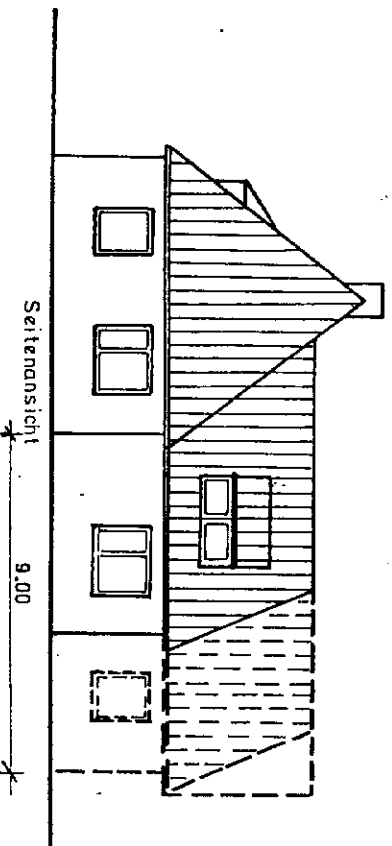
Anlage zur Begründung - "Haustypen"

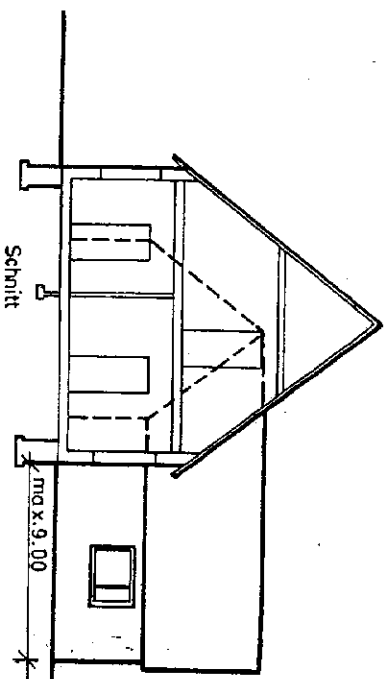
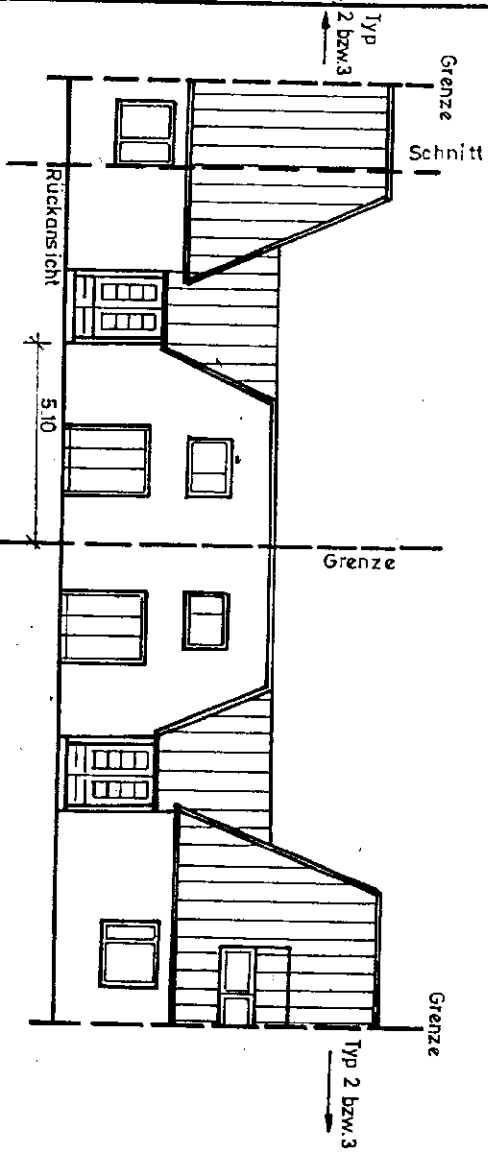


Typ ①

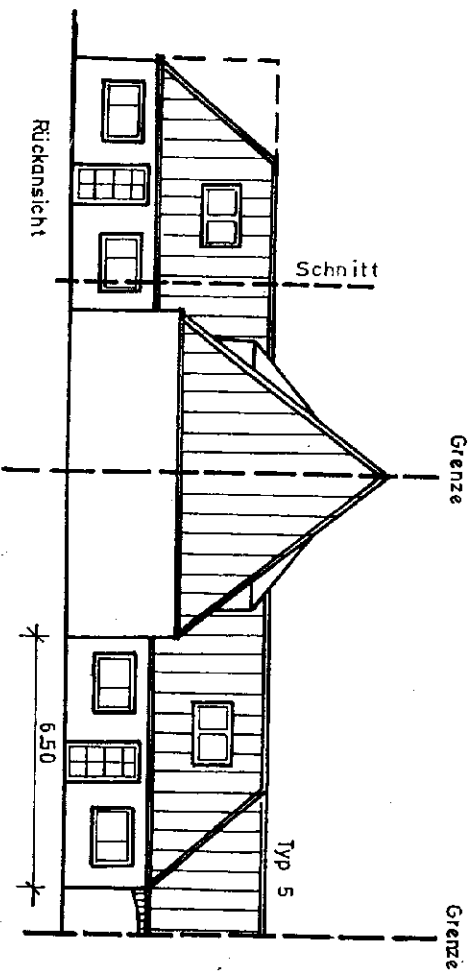


Typ ②

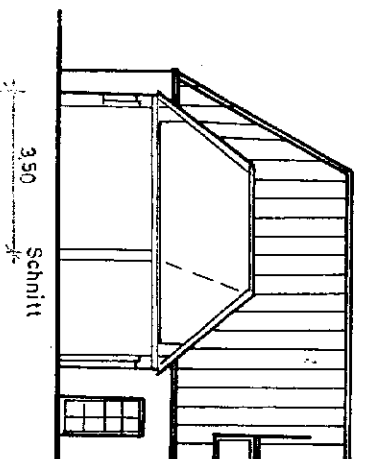




Typ ③



Typ ④



Typ 5

Typ 5

Variante

Typ 4
bzw. 5

