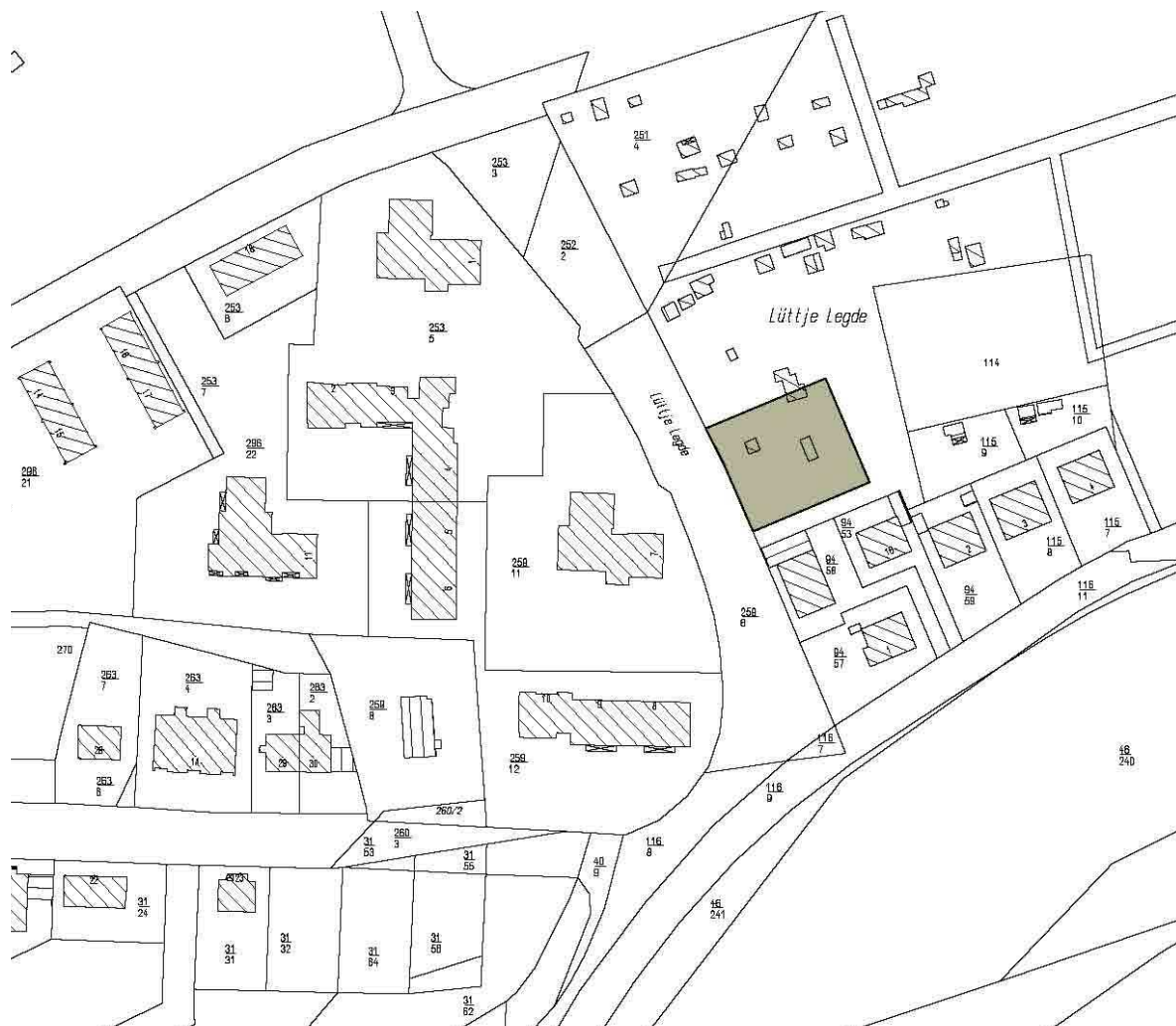


## Begründung zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Lüttje Legde“ der Stadt Norderney



Übersichtsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „An der Lüttje Legde“

Aufgestellt: Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt  
Fassung vom 09.08.2010, geändert:

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
4.1. RAUMORDNUNG .....	5
4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
4.3. SANIERUNGSGEBIET .....	7
4.4. DORFERNEUERUNGSMÄßNAHMEN.....	7
<b>5. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1. VERÄNDERUNGSSPERRE .....	7
5.2. ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN.....	7
<b>6. INHALT DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>7. FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
7.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	8
7.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG – <b>SONDERGEBIET „KURWOHNZONE“</b> .....	8
7.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE .....	8
7.2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
7.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
7.2.2. STELLPLÄTZE .....	11
7.2.3. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHE „GARTEN“ .....	11
8.1. GESTALTUNGSSATZUNG .....	12
8.2. SCHUTZZONEN .....	12
8.3. ALTABLAGERUNGEN .....	12
8.4. BODENFUNDE .....	12
8.5. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG .....	12
8.6. LEITUNGEN.....	12
<b>9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
9.1. ERSCHLIESSUNG.....	13
9.1.1. ERFORDERLICHE MASSNAHMEN .....	13
9.2. VER- UND ENTSORGUNG.....	13
9.2.1. WASSERVERSORGUNG .....	13
9.2.2. ENERGIEVERSORGUNG.....	13
9.2.3. TELEKOMMUNIKATION.....	13
9.2.4. ABWASSERABLEITUNG .....	13
9.2.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG .....	13
9.2.6. ABFALLBESEITIGUNG.....	14
<b>10. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>14</b>
<b>11. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.11.2009 die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 64 „An der Lüttje Legde“ beschlossen.

Da die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB (21. Dezember 2006) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup>; die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Somit beträgt die max. Grundfläche < 350 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung).

## **2. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus dem Flurstück 94/56, Flur 18, Gemarkung Norderney. Die genaue Lage und die Abmessungen des Geltungsbereiches sind auf dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Norden, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **3. PLANUNGSANLASS**

Planungsanlass für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vollzug eines Grundstückstausches zwischen dem Projektträger und dem Land Niedersachsen: Der Projektträger ist Eigentümer des 2091 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 114, Flur 18 im Bereich des Kleingartengeländes „Gaswerkgelände“ auf Norderney. Das Grundstück ist allseits von Privat- bzw. Landesgrundstücken umschlossen, so dass keine Erschließung gegeben ist. Das Grundstück liegt seit ca. 25 Jahren brach.

Das Land Niedersachsen ist Eigentümer des benachbarten Flurstücks 94/56, Flur 18, an welches das Flurstück des Projektträgers an drei Seiten grenzt. Dieses Grundstück ist seit langer Zeit dauerhaft vom Land Niedersachsen an den Norderneyer Kleingärtnerverein verpachtet.

Im Zuge des mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Grundstückstausch soll das Flurstück des Projektträgers an das Land Niedersachsen übergehen um einer Kleingartennutzung zugeführt zu werden, während der Projektträger ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Flurstück aus Landeseigentum erhält. Auf diesem wiederum schafft dieser Bebauungsplan die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit Appartements zu Beherbergungszwecken.



Der Grundstückstausch und somit dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, den auf der Insel natürlich begrenzten Grund und Boden einer für das Gemeinwesen sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Norderney ist als Nordseeheilbad eine wichtige Tourismusdestination in Deutschland. Hiermit einher, gehen Schwierigkeiten geeigneten und bezahlbaren Freizeitraum für Norderneyer zu entwickeln. Insbesondere vor der Problematik Preisentwicklung von Immobilien und somit der Schwierigkeit für Insulaner Wohnraum mit entsprechenden Freibereichen zu erwerben, ist die Entwicklung und Schaffung von Kleingartenanlagen – als Ersatz für private Freianlagen - für die Norderneyer Bevölkerung wichtig und gehört zu den gemeindlichen Aufgaben des allgemeinen Wohls.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist die Stadt Norderney bestrebt, den Kleingartenverein „Gaswerkgelände“ bei der Erweiterung des Geländes zu unterstützen und das bislang brach liegende Gelände einer Nutzung zuzuführen.

Das private Gelände des Projektträgers mit einer Größe von 2091 m<sup>2</sup> kann aufgrund der umliegenden Bebauung und der Lage mitten im Kleingartengelände nicht entwickelt werden. Aus diesem Grund haben sich das Land Niedersachsen (Eigentümer des Geländes des Kleingartenvereins), der Kleingartenverein sowie der Projektträger auf einen Grundstückstausch geeinigt, den die Stadt Norderney positiv begleitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf ein ca. 1.000 qm Teilstück des Landesgrundstückes, zukünftig im Eigentum des Projektträgers entlang der Straße an der *Lüttje Legde*. Hier soll ein Appartementhaus zur gewerblichen Beherbergung entstehen. Das Gebäude soll sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung an der Deichstraße orientieren.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1. RAUMORDNUNG

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 "Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung" heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik Deutschland dreistufig geregelt:

#### **I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)**

> daraus entwickelt das

#### **II Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

> daraus entwickelt das

#### **III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Der bestehende Entwurf des RROP 2004 bedarf noch grundlegender Überar-

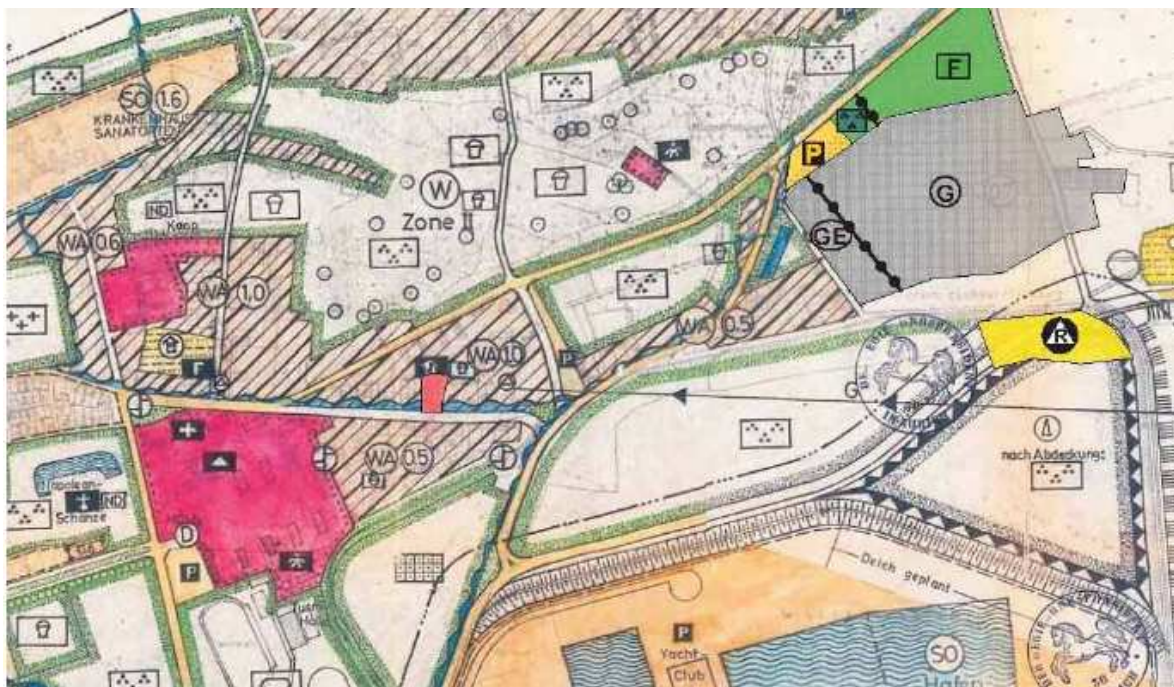
beitung und einer UVP. Bis dahin wird das LROP in der Fassung vom 08. Mai 2008, Neubekanntmachung Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 22. Mai 2008 Anwendung finden. Im LROP sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen.

## 4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit Bekanntmachung vom 26. Juni 1975 wurde der mit Verfügung des damaligen Regierungspräsidenten in Aurich vom 21. April 1975 genehmigte Flächennutzungsplan rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 als Parkanlage mit Baumbestand dargestellt. Derzeit wird der Planbereich des Bebauungsplanes als Kleingartenanlage genutzt. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Nutzungsfestsetzung „Sondergebiet Kurwohnzone“ festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach der Rechtskrafterlangung der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Norderney wird nicht beeinträchtigt.



Darstellung des Grundstückstauschs

### **4.3. SANIERUNGSGEBIET**

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

### **4.4. DORFERNEUERUNGSMAßNAHMEN**

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Dorferneuerungsmaßnahmen sind im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 nicht beabsichtigt.

## **5. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **5.1. VERÄNDERUNGSSPERRE**

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

### **5.2. ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN**

Zur Sicherung der planerischen Absichten wird die Stadt Norderney im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall entscheiden, ob sie von der Möglichkeit der Zurückstellung der Entscheidungen von Baugesuchen gem. § 15 BauGB Gebrauch macht.

## **6. INHALT DER PLANUNG**

Inhalt der Planung ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem dargestellten Teilstück aus dem Flurstück 94/056, Flur 18, Gemarkung Norderney.

Auf dem zukünftig zu bildenden Flurstück soll ein mehrgeschossiges Gebäude mit Appartements zur gewerblichen Beherbergung für einen wechselnden Personenkreis sowie einer weiteren Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt errichtet werden. Die zugehörigen Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen.

Vorhabenträger sind Frau Gesa Bodenstab und Herr Wilhelm Bodenstab, Kiefernweg 3, 26548 Norderney.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Norderney ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Die in der Anlage beigefügten Gebäudeansichten, Grundrisse und Schnitte (Pläne Nr. 1 – 7), sowie die Baubeschreibung und ein Lageplan (alle Stand 06.08.2010) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 7. FESTSETZUNGEN

### 7.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 7.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG – **SONDERGEBIET „KURWOHNZONE“**

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Das **Sondergebiet Kurwohnzone** kennzeichnet und regelt das in touristischen Orten wie Norderney charakteristische Nebeneinander der Nutzungen „Beherbergung“ und „Wohnen“. Entscheidend für die Prägung des Gebietscharakters sind nicht die Zulässigkeitskataloge gem. §§ 3 oder 4 BauNVO, sondern die Festsetzung des Verhältnisses zwischen Wohnen und Beherbergung im jeweiligen Baugebiet.

Die gem. § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, bzw. gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zur Festsetzung des Gebietscharakters - für sich genommen - ungeeignet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im *Sondergebiet Kurwohnzone* je Gebäude sieben Appartements zur gewerblichen Beherbergung sowie eine weitere Wohnung zulässig.

#### 7.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe baulicher Anlagen.



Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNVO höchstens betragen:

Baugebiet	GRZ	GFZ
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4
In Wochenendhausgebieten	0,2	0,2

Das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich stattdessen an den Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete.

### GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche gibt die Fläche an, mit der ein Gebäude in seinen Außenmaßen ein Grundstück überdeckt. Die Grundflächenzahl und die Grundfläche werden gemäß den Ausführungen des § 19 BauNVO berechnet, wobei einige Gebäude bzw. Gebäudeteile bei der Anrechnung außer Betracht bleiben.

$$\text{Grundflächenzahl} = \text{Grundfläche} / \text{Grundstücksgröße}$$

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

### GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche zulässig sind. Die Geschossfläche gibt die Fläche der Summe aller Vollgeschosse in den Außenmaßen an. Die Geschossflächenzahl und die Geschossfläche werden gemäß den Ausführungen des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnet, wobei einige Räume und Bauteile bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

$$\text{Geschossflächenzahl} = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksgröße}$$

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)

Gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Vollgeschosse (Z) als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Geschossigkeit geregelt.

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

### BAUWEISE

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bauweise ist nicht ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine Festsetzung, die nur die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regelt. Die bauliche Nutzung selbst wird durch die Bauweise nicht berührt. Im Bebauungsplan ist gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit erforderlich, die Bauweise als offene (o) oder geschlossene Bauweise (g) festzusetzen. Es kann aber auch eine hiervon abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, die dann allerdings näher zu konkretisieren ist (z.B. durch textliche Festsetzung).

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind. Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

### HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Gemäß § 18 BauNVO kann die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Für das **Sondergebiet Kurwohnzone** wird eine Traufhöhe von 4,00 m bzw. eine Firsthöhe von 9,50 m – jeweils bezogen auf die Erschließungsstraße – festgesetzt. Hiermit wird Bezug genommen auf die vorhandene Topographie und die entlang der Deichstraße vorhandene Bebauung. Obgleich das Gebäude zweigeschossig zulässig ist, soll zur Straße der Eindruck eines eingeschossigen Hauses entstehen. Dies ist möglich aufgrund des vorhandenen Geländeversprungs zwischen der Straße *Lüttje Legde* und dem betreffenden Grundstück.

## **7.2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im **Sondergebiet Kurwohnzone** sind je Gebäude sieben Apartments zur gewerblichen Beherbergung sowie eine weitere Wohnung zulässig.

### **7.2.2. STELLPLÄTZE**

§ 12 BauNVO regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten, während die bauordnungsrechtlichen Fragen der Stellplatzpflicht durch die BauOen der Länder bestimmt werden. Gemäß BauNVO sind bis auf Einschränkungen in den WS-, WR-, WA- und Sondergebieten Stellplätze allgemein zulässig, so weit sie nicht gesondert durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen oder sonst wie geregelt werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche zulässig.

Gemäß den, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Bauantragszeichnungen sind die Stellplätze im Vorgartenbereich - zwischen Gebäude und Erschließungsstraße - angeordnet. Dies widerspricht zunächst der Regelung des § 8 Abs. 1 der Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney. Da jedoch bereits entlang der Erschließungsstraße *Lüttje Legde* eine Stellplatzanlage angeordnet ist, findet die Regelung in diesem Falle keine Anwendung.

### **7.2.3. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHE „GARTEN“**

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche „Garten“ sind befestigte Aufenthaltsbereiche und Wege zulässig. Gartenhäuschen bis zu einer Größe von 40 cbm umbauten Raum sind ausnahmsweise zulässig. Stellplätze sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes zulässig. Die nicht überbaubare Fläche „Garten“ ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) als Baugrundstück mit anzurechnen.

## **8. HINWEISE**

### **8.1. GESTALTUNGSSATZUNG**

Für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993. Die Vorschriften dieser Satzung sind zu beachten (Zur Ausnahmeregelung s. 7.2.2. Stellplätze).

### **8.2. SCHUTZZONEN**

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone II der Wasserwerke Norderney. Die Schutzgebietsverordnung , sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

### **8.3. ALTABLAGERUNGEN**

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

### **8.4. BODENFUNDE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

### **8.5. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gem. Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

### **8.6. LEITUNGEN**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **9.1. ERSCHLIESSUNG**

#### **9.1.1. ERFORDERLICHE MASSNAHMEN**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Planaufstellung nicht erforderlich.

### **9.2. VER- UND ENTSORGUNG**

#### **9.2.1. WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norderney.

#### **9.2.2. ENERGIEVERSORGUNG**

Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norderney.

#### **9.2.3. TELEKOMMUNIKATION**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

#### **9.2.4. ABWASSERABLEITUNG**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

#### **9.2.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG**

Die Oberflächenentwässerung von den Dächern erfolgt, soweit technisch möglich, durch Versickerung auf dem Grundstück, ansonsten durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation.

### **9.2.6. ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

## **10. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Die Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche im durch Bebauung geprägten Bereich der Stadt Norderney beinhalten keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Als erhebliche Beeinträchtigungen können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. In der Siedlungslage (Innenbereich) befinden sich keine herausragenden Wertigkeiten von Natur und Landschaft.

Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

## **11. UMWELTBERICHT**

Dieser Begründung wird kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt – Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Norderney, den .....

.....  
Der Bürgermeister  
- Salverius -