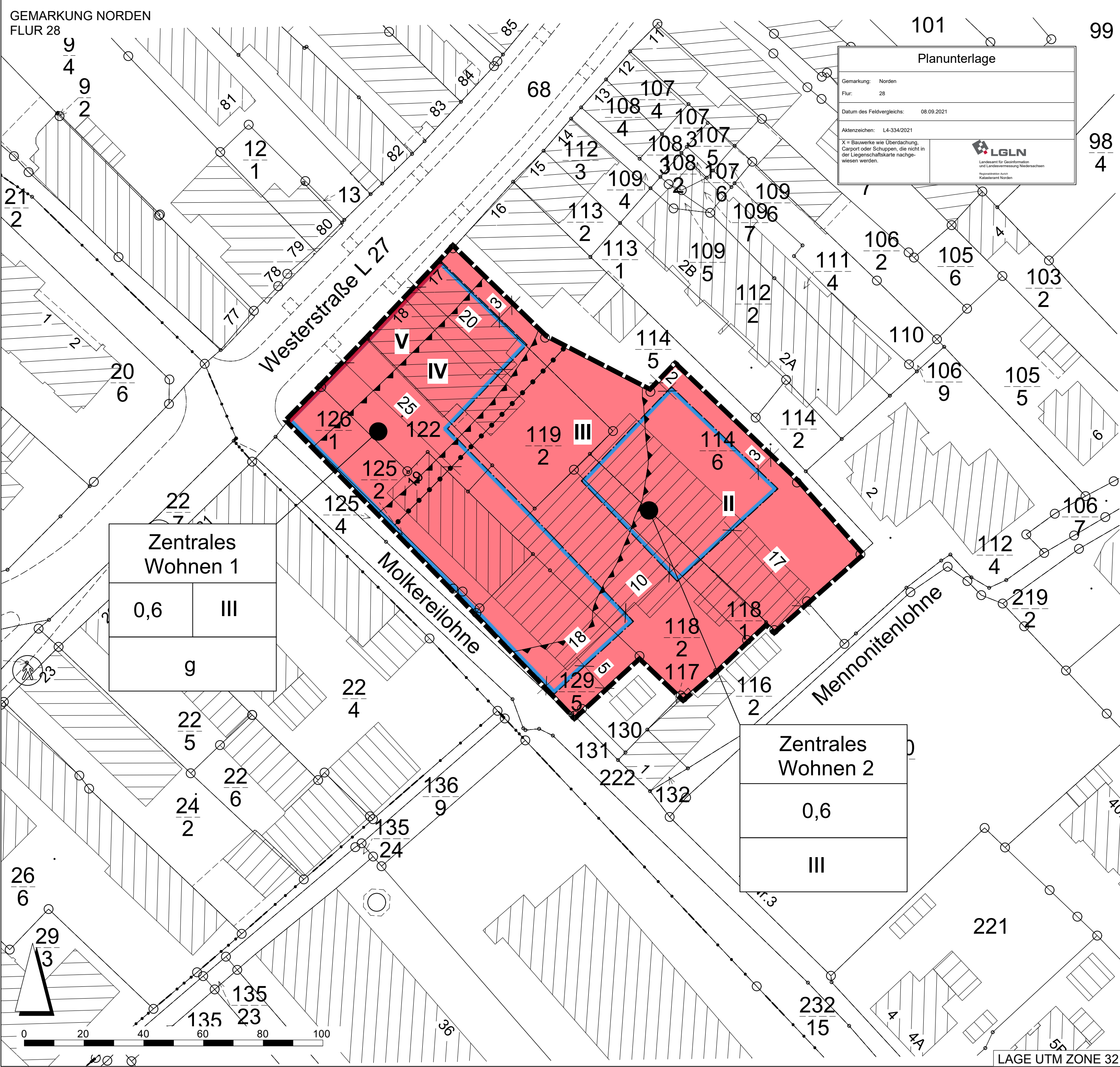
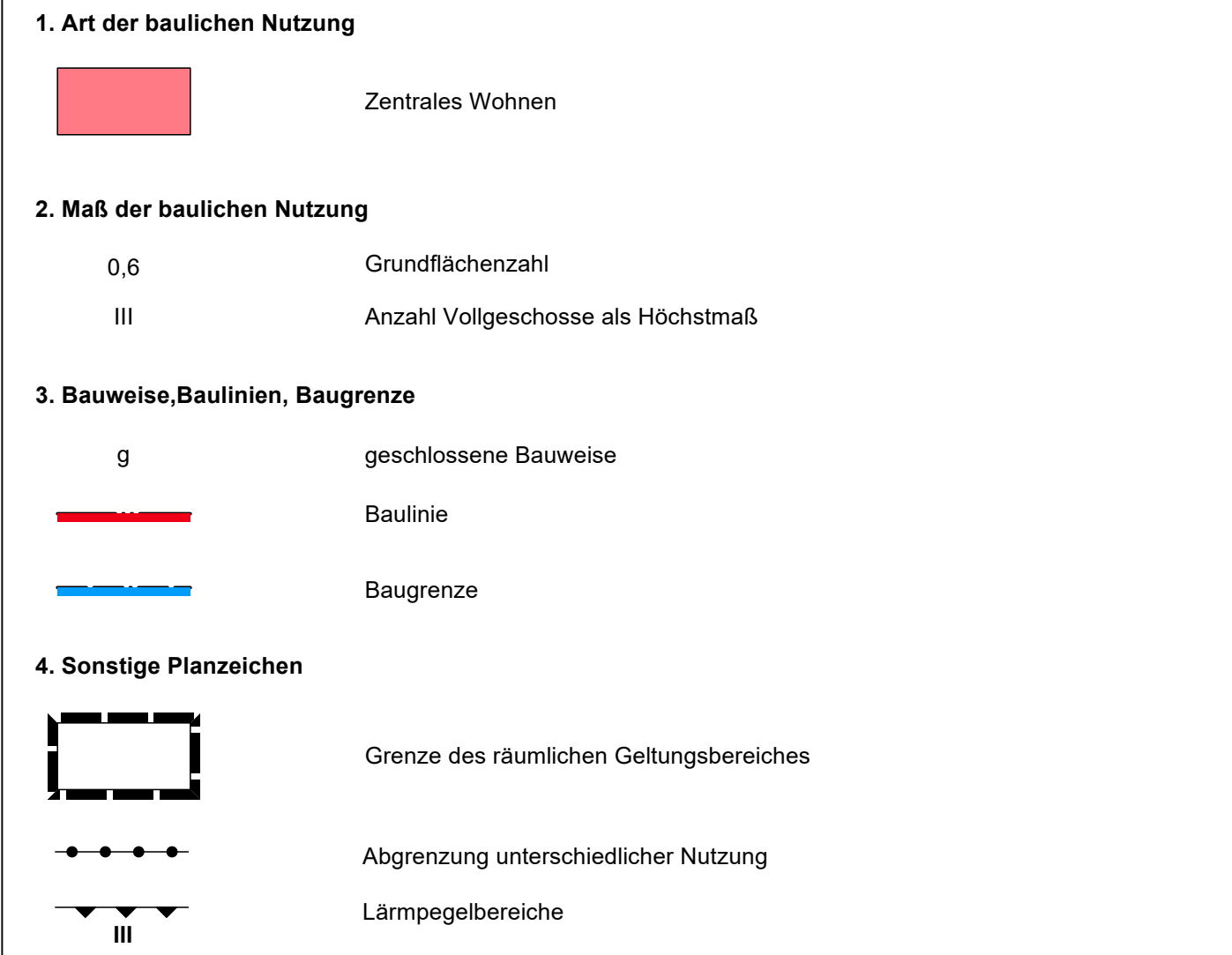




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990



RECHTSGRUNDLAGEN

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ der Stadt Norden basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

b) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

d) Planzeichenverordnung (PlanZVn) der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

VORHABENBEZUG

Der Geltungsbereich und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des Vorhabens- und Erschließungsplans identisch. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umfänglich darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

1.1 Zentrales Wohnen (§ 12 BauGB)

1.1 Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen

Die Fläche mit der der festgesetzten besonderen Art der baulichen Nutzung Zentrales Wohnen dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- die Wohnnutzung im Sinne von § 6a BauNVO nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gasthäuser),
- Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Verkaufsfächen

Verkaufsfächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Norder Liste“ (siehe nachrichtliche Übernahme) sind innerhalb der Fläche mit der der festgesetzten besonderen Art der baulichen Nutzung Zentrales Wohnen 2 nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Unterkünften zur Gästebeherbergung

Im gesamten Plangebiet sind Unterkünfte zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer) nicht zulässig. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Zulässige Vorhaben

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Ausrichtung der Giebel (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der L 27 „Westerstraße“ müssen Giebel senkrecht zur Straßenmittellinie ausgerichtet sein.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

3.1 Höchstmaß

Im Bereich von 25 m Grundstückstiefe entlang der L 27 „Westerstraße“ und im Bereich von 20 m Grundstückstiefe entlang der „Molkereilohne“ ist eine maximale Höhe von 12,00 m zulässig (jeweils gemessen von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs). Ansonsten ist eine maximale Höhe von 12,50 m zulässig.

3.2 Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der horizontalen Mittelachse des Baukörpers mit der Mittellinie der erschlüssenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Oberkante Fahrbahnkante). Bei Grundstückstiefe die nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist der untere Bezugspunkt über die Mittellinie der Zufahrt zu ermitteln. Der obere Bezugspunkt ist das maximale Maß der baulichen Anlage (i. d. R. die Firsthöhe) über dem unteren Bezugspunkt.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büros sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpiegel der DIN 4109 genügen.

4.2 Zusätzliche Schallhindernisse

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

4.3 Schutzbedürftige Wohnräume

Innerhalb der Lärmpegelbereiche VI bis IV (bezogen nur auf die Obergeschosse) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schallschutzpegel von kleiner gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuerkennen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

4.4 Dimensionierung

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 5 mittelgroße Bäume und 3 kleinkronige Bäume mit der Pflanzenqualität Hochstamm, Stammumfang 10/18 cm 3 x verpflanz anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen. Die Arten-Sortenauswahl der Bäume hat in Abstimmung mit der Stadt Norden zu erfolgen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Norden (Am Markt 15, 26506 Norden) eingesehen werden.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Alttablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Alttablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umfänglich darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

5. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) 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.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Boden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsens (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Norden zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Baunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmen). Der Baunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden für das gesamte Plangebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen und gemäß § 84 Abs. 6 NBauO begründet.

1. Dachform

Es sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer (einschließlich Paralleläcker) und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer sind im Bereich von 25 m Grundstückstiefe entlang der L 27 „Westerstraße“ nicht und im Bereich von 20 m Grundstückstiefe entlang der „Molkereilohne“ nur auf der von der Straße abgewandten Hausseite zulässig (jeweils gemessen von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs), wobei die entsprechende Regelung Vorrang hat.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann bei folgenden Gebäudeteilen abgewichen werden: Eingangsbüderdachungen, Windflänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten. Diese Gebäudeteile müssen mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche der baulichen Hauptanlage liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO.

2. Dachaufbauten

Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind zulässig. Die Gesamtlänge anderer Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walnagel in Dachneigung gemessen und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traufhöhe, so ist sie mindestens in 2 Gauen, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

3. Dachendeckung

Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen.

Die Dachendeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013, Dach- und Formziegel Begriffe und Produktspezifikationen) - keine Edelfolgen - vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 400:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen. Produktanforderungen) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007, als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012, als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister 8002 bis 8007, 8012 und 8015, als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Von der festgesetzten Dachendeckung kann abgewichen werden:

- wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windflänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,00 m² handelt.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vornauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu gestalten.

Als Vornauerziegel dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralisrot) verwendet werden.

Es kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fenster- und Türöffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen, Fasercement-platten, WPC-Platten und Metall verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- oder
- wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windflänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
- oder
- wenn es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,00 m² handelt.

5. Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Eine rechtswidrig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn diese Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite, maximal jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen. Der Standort ist mit der Genehmigungsbbehörde abzustimmen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksfächern zulässig.

6. Einfriedigungen

Für Grundstückeinfriedigungen sind Materialien aus Kunststoff nicht zulässig.

7. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grüflächig zu gestalten. Das Anlegen von Flächen auf Verwendung von Gesteins- oder Mineralaknen (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen sind zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sortimentsliste der Stadt Norden („Norder Liste“)

nahversorgungsrelevant

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogerie- und Kosmetikartikel
- Wasch- und Putzmittel
- pharmazeutischer Bedarf
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen

zentrenrelevant

- Bekleidung, Wäsche
- Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel und -bekleidung
- Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Souvenirs
- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Tischwäsche
- Antiquitäten/Kunst
- Bücher
- Papier, Schreibwaren
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe
- Musikalien und Musikinstrumente
- Spielwaren
- Baby- und Kinderartikel
- Elektrogeräte
- Foto, Film, Optik, Akustik
- Telekommunikation
- Tonträger, Software
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Parfümerieartikel

nicht zentrenrelevant

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Tierfutter, Tierbedarf, Lebende Tiere
- Campingartikel und -möbel
- Möbel, Küchen
- Bettwaren, Matratzen
- Gardinen und Zubehör, Heimtextilien
- Elektrogeräte, Weiße Ware/Haushalts elektronik
- Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
- Büro-Informationstechnik
- Erotikartikel
- Reissport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
- Sportgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Sanitärwaren

* zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER STADT NORDEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 219 V „WESTERSTRASSE/MOLKEREILOHNE“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 219 V „WESTERSTRASSE/MOLKEREILOHNE“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEMEINSAMEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2021

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILHAU BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.09.2021). 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)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN UND DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN PER SCHREIBEN VOM _____ GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB ZUR ABGABE VON SCHRIFTLICHEN STELLUNGSNAHMEN BIS ZUM _____ AUFGEFORDERT.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 219 V „WESTERSTRASSE/MOLKEREILOHNE“ NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT NORDEN IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT NORDEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 219 V „WESTERSTRASSE/MOLKEREILOHNE“ IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

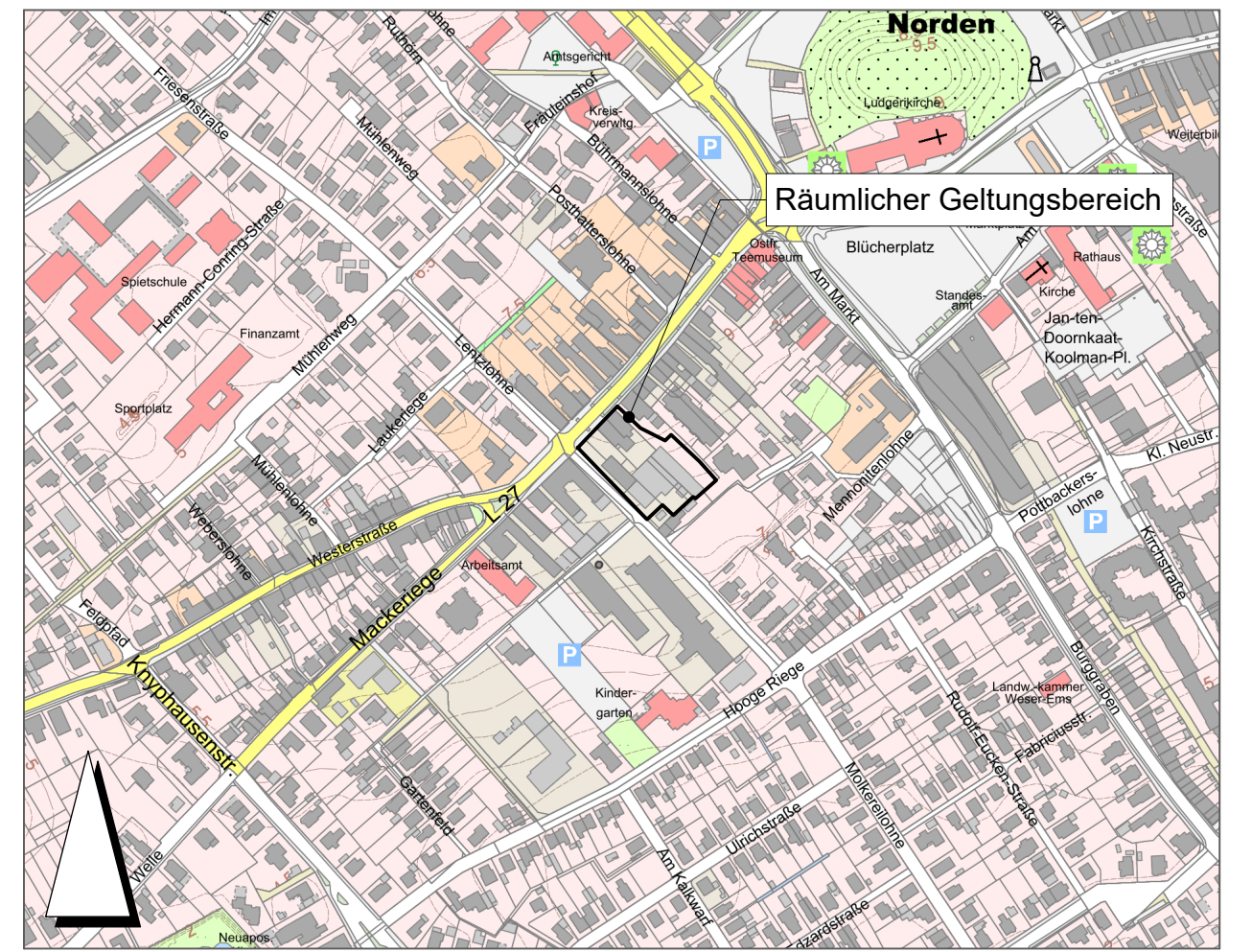
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE		MASSTAB	
STADT NORDEN		1:500	
PLANINHALT		VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 219 V "WESTERSTRASSE/MOLKEREILOHNE"	
PROJ.-NR.		PROJEKT.LTG.	BEARBEITUNG
11548		Block	Block
GEPRÜFT		BLATTGR.	VERFAHRENSART
		1.160 x 594	§ 13 a BauGB
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM		DATUM	PLANSTAND
2026_05_19_11548_vBP_NR219V_E_vwx		19.05.2026	Entwurf
PLANVERFASER			
(UNTERSCHRIFT)		(SIEGEL)	