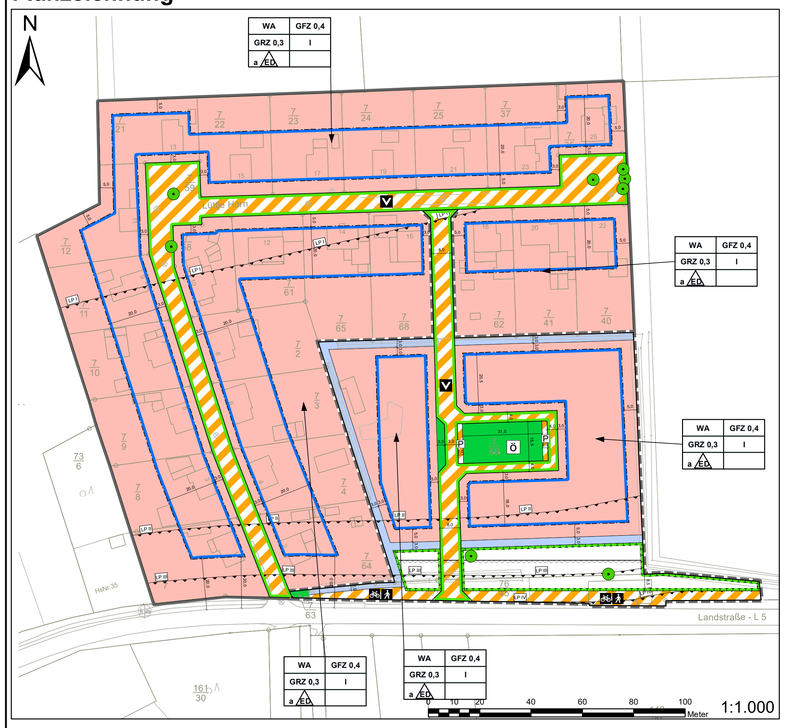
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(II) Geschossflächenzahl, Höchstmaß*

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß*

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a, ED abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

V Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fuß-/Gehweg - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

P Ruhender Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Ö Öffentliche Grünflächen, grüner Quartierplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Festsetzung neuer Wasserflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

LP I Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)- Lärmpegelbereich I

LP II Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)- Lärmpegelbereich II

LP III Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)- Lärmpegelbereich III

LP IV Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)- Lärmpegelbereich IV

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilbereich A (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilbereich B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie im Bereich zwischen der Baugrenze und dem Fuß- und Radweg im Anschluss an die Erschließungsstraße sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

5. Grundstücksgröße
Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt
Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.
Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu-bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

7. Gebäudehöhe
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von 10,50 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück, die den jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt bildet. Bei Eckgrundstücken gilt der jeweils niedrigere untere Bezugspunkt.

8. Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen sind innerhalb des befestigten Straßenkörpers zu verlegen. Grünstreifen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind von Leitungen freizuhalten.

9. Öffentliche Grünfläche/ Generationenplatz
Die öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines grünen Quartiersplatzes.

10. Pflanzung von Straßenbäumen
In folgenden Bereichen sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen entsprechend nachstehender Vorgaben und Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" mindestens 7 Bäume bei einseitiger Bepflanzung
- auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines grünen Quartiersplatzes mindestens 10 Bäume
- auf der dem grünen Quartiersplatz gegenüberliegenden Grünfläche mindestens 2 Bäume
- - entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für einen Radweg parallel zur L 5 mindestens 10 Bäume

Bei den Baumpflanzungen sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:

• Verwendung von klein- bis mittelkronigen standortgerechten Bäumen aus der Pflanzliste
• Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm;
• Die Ausführungen in der DIN 18916 für die fachgerechte Anpflanzung von Bäumen sind zu beachten;
• Bereitstellung von Grünflächen ohne unterirdische Versorgungsleitungen sowie
• Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe mindestens 6 m².
• Eine Fertigstellungs- und nachfolgende dreijährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 ist zu etablieren.

Lateinischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne 'Beech Hill'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Tilia euchlora	Krimlinde
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulme

11. Schallschutzmaßnahmen
Für Gebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	- 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im oesamten Bauoebiet einzuhalten.

Grundrissgestaltung
In Bereichen mit gewerblich bedingten Beurteilungspegeln > 40 dB(A) nachts sind bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden schutzbedürftige Räume bzw. deren zu öffnende Fenster an Fassaden zu vermeiden.

Außenwohnbereiche
Zukünftige offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von Lr,Tag > 60 dB(A) geplant werden, sind zur nördlichen, östlichen oder südlichen Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zu schützen.

Abweichungen
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

12. Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1
In den für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im nördlichen Teil die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt.
Die Anpflanzung ist als ein ca. 12,0 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen und zwischen den Reihen einzuhalten. Zu verwenden sind die Gehölze der folgenden Pflanzliste. Der Anteil an Bäumen darf 20 Prozent der Gesamtanzahl aller Gehölze nicht überschreiten. Die Bestimmungen der DIN 18916 sind Gegenstand der Ausschreibung.

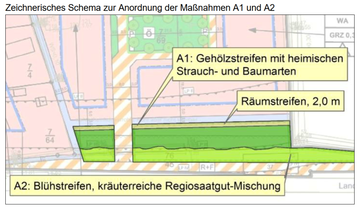
Pflanzliste heimischer Strauch- und Baumarte

Deutscher Name	Lateinischer Name
Sträucher	
Gemeine Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Grauweide	*Salix cinerea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Bäume	
Eberesche (Vogelbeere)	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Roterle	*Alnus glutinosa*
Sandbirke	*Betula pendula*

Pflanzqualität
Sträucher: Jungpflanzen, 1 x verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm

Maßnahme A2
Im südlichen Teil der o.g. Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Anlage eines Blühstreifens festgesetzt.
In einem Streifen von 4,0 m bis 6,0 m Breite direkt nördlich des geplanten Radweges an der Landesstraße 5 ist eine Blühmischung aus zertifiziertem Regiosaatgut des Herkunftsbereichs 1, Norddeutsches Tiefland (frischer Standort), auszusäen. Die Saatgutmischung soll mindestens 70 Prozent Kräuteranteil aufweisen. Der Blühstreifen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Zeichnerisches Schema zur Anordnung der Maßnahmen A1 und A2



Flächenausgleich und CEF-Maßnahme
Für den weiteren Ausgleich werden Ausgleichsflächen festgesetzt, für welche durch die Entwicklung von Extensivgrünland, wahlweise auf dem Standort von Acker oder Intensivgrünland eine Aufwertung von 21.100 Werteinheiten erzielt werden muss. Bei einer angenommenen Aufwertung um einen Wertpunkt pro Quadratmeter liegt der Flächenbedarf bei 21.100 m². Bei einer Aufwertung um zwei Wertpunkte pro Quadratmeter halbiert sich der Bedarf auf 10.500 m². Die Fläche muss im gleichen Naturraum liegen wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ostfriesische Seemarsch).
Des Weiteren ist eine CEF-Maßnahme für Goldammer durchzuführen. Eine Durchführung auf gleicher Fläche, wie im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung ermittelt, ist möglich. Folgende Habitatelemente müssen auf dieser Fläche vorhanden sein bzw. müssen hergestellt werden:
• Singwarten in Form von einzelnen Gehölzen oder Gehölzgruppen in ansonsten offener Landschaft;
• Strukturreiche Saumbiotope von ausreichender Breite (z. B. entlang von Feldwegen oder wenig genutzten Straßen);
• Geeignet sind auch (kleinere) flächige Brachflächen innerhalb eines ansonsten landwirtschaftlich genutzten Areals;
• Allgemein hohe Grenzliniendichte.

Diese Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten im Südost-Teil des Geltungsbereichs durchgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,80 m an keiner Stelle unterschreiten und- mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen- das Maß von 5,30 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt, der von den äußeren Schnittkanten von Außenwand und Dachhaut gebildet wird. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.
Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück gebildet. Bei Eckgrundstücken gilt der jeweils niedrigere untere Bezugspunkt.

2. Dachform
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.
Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig.
Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat- 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 Trauflänge, so ist sie in mind. zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

4. Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013-08 „Dach- und Formziegel- Begriffe und Produktanforderungen") (keine Edelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2017-04 „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. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachflächenfenster sind zulässig.

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

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, 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
2. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² handelt.

5. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine- Teil 1: Mauerziegel und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel- Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") oder mit Ziegel- und Klinkerriemchen (DIN 18515-1"Außenwandbekleidungen - Grundsätze für Planung und Ausführung - Teil 1: Angemörtelte Fliesen oder Platten" und DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel") zu verblenden. Fertig verfugte Riemchenmatten sind unzulässig.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenfläche inklusive Fenster- und Türöffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, Faserzementplatten oder WPC-Platten verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen, oder
2. wenn es sich um die Gebäudeteile Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche der baulichen Hauptanlage liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

6. Werbeanlagen und Antennen
Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine 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 waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 10 % der Fassadenbreite und die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. - Schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 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 Grundstücksflächen zulässig.

7. Einfriedung der Baugrundstücke
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig. Diese Zäune dürfen eine Höhe von über 1,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.
Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen aus Zäunen mit Drahtgeflecht, Mattenstäben oder Holzlatten innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.
Für die lebenden Hecken gilt folgende Pflanzliste

Die Pflanzliste wird im Laufe des Verfahrens vom Fachdienst 3.3 Umwelt und Verkehr ergänzt.

8. Gestaltung der Vorgartenbereiche
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

9. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

1. Begrünung von Hauswänden, Nisthilfen
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z. B. Verbesserung des Mikroklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen. Außerdem wird empfohlen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben sowie Vogel- und Fledermauskästen zur Unterbringung der lokalen Fauna aufzuhängen.

2. Außenbeleuchtungen, Straßenbeleuchtungen
Außenbeleuchtungen sollten nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV- freiem Licht versehen werden. Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

3. Bodenfunde
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, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen
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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

5. Bodenaushub und Bodenbehandlung
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

6. Verwendung von Recyclingschotter
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 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 des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0-Werte der LAGA 20-Mitteilung eingehalten werden.
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

7. Sichtfelder
Gem. § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

8. Technische Regelwerke
Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgelegt:
- DIN EN 1304:2013-08 „Dach- und Formziegel–Begriffe und Produktspezifikationen",
- DIN EN 490:2017-04 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen"
- DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel"
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften"
- RAL-Farbregister

9. Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden
Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) bedarf die Fällung von Bäumen, welche unter den Schutz der der Satzung fallen, der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Norden. Für die Genehmigung muss ein Ausnahme- oder Befreiungsgrund vorliegen. Ersatzpflanzungen im Falle der Genehmigung erfolgen gemäß der Satzung. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

10. Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen
Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind unter Berücksichtigung von Hinweis 8.5 gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

11. Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege
Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sowie die weiteren festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Für die Baumpflege ist die ZTV Baumpflege zu beachten. Die Straßenbäume sind gemäß Niedersächsisches Straßengesetz zu erhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) i.V.m. § 10 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan am _____ beschlossen.

Kartengrundlage für Teilbereich A *(Anmerkung Stadt Norden: bestehender Siedlungsteil)*

Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessun Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage für den Teiländerungsbereich A entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Antragsnummer: 024-L4-18/2025, Stand vom 29.01.2025).

....., den .....
(Ort) (Datum)

Katasteramt Norden
(Amtliche Vermessungsstel