



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet
SO, "Verbrauchermarkt", SO₂ "Fachmärkte"

überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK: 8,0 m Gebäudeoberkante als Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich
 Einfahrts- und Ausfahrtsbereich nur für LKW's

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
 Trafo-Station

6. Grünflächen

Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 zu erhaltende Bäume

8. Sonstige Planzeichen

St Kunden- und Mitarbeiterstellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Lärmschutzeinrichtungen LS 1 - LS 3 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, sowie Wohn- und Büronutzungen.

1.1 SO 1 Verbrauchermarktlächen

Die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 4.250 m² zzgl. 200 m² für Backshops und Cafés betragen.

Es sind folgende Sortimente zulässig:

- Genuss- und Lebensmittel,
- Getränke
- Drogerieartikel (einschl. Gesundheits- und Körperpflegemittel), Kosmetika
- Schnittblumen und
- Zeitungen/Zeitschriften

Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Es sind 40 m² Verkaufsfläche Backshops und Cafés sowie Sitzplätzen innen und außen sowie 160 m² Verkaufsfläche im Vorkassenbereich für weitere Shops zulässig.

1.2 SO 2 Fachmärkte

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fachmärkten für Drogerieartikel, Kosmetika, Sonderposten, Saisonartikel aller Art, Lebensmittel einschl. Tiefkühlwaren sowie Tiernahrung

- Die Verkaufsflächen für Drogeriemärkte dürfen höchstens 750 m² betragen.
- Die Verkaufsflächen für Tierfachmärkte dürfen höchstens 600 m² betragen.
- Die Verkaufsflächen für Sonderpostenmärkte dürfen höchstens 1400 m² zzgl. 300 m² Außenverkaufsfläche betragen.

Wohnnutzungen, Büronutzungen und Nutzungen für freie Berufe sind jeweils im 1. und 2. Obergeschoss zulässig.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

3. Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO

3.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgelegten Höhen nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3.2 Der obere Höhenbezugspunkt ist die Gebäudeoberkante „OK“.

3.3 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßennitte der öffentlichen Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Befindet sich eine bauliche Anlage auf einem Eckgrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

4. Stellplätze ST gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ST bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind zu pflanzen. Die Anzahl bestimmt sich wie folgt:

- Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum nachzuweisen.
- Die Bäume die im Zuge des Vorhabens beseitigt werden müssen, sind hier nachzuweisen.

Abhängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Grünbereiche werden mit Rasen begrünt.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: 18/18 cm, 3xv.

5.2 Die gekennzeichneten Grünflächen sind mit Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.

5.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen innerhalb der Stellplatzanlage ST sind mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, zuzubegrünen.

5.4 Die beiden Lärmschutzwände LS 1 und LS 3 sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

5.5 Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Bäume	
Kleinkronige Winderlinde	Tilia cordata Rancho
Winterlinde Greenspire	Tilia cordata Greenspire
Spitz-Ahorn Cleveland	Acer platanoides Cleveland
Qualitäten:	Hochstämme, 3 x verpfanzl. Stammumfang 16 - 18 cm
Heckenpflanzen	
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina

6. Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 An der Osterstraße ist eine Lärmschutzwand (LS 1) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Stellplatzanlage.

6.2 An der Osterstraße ist der Ladebereich (LS 2) lückenlos zu überdachen, die Überdachung muss mindestens ein R_w= 30 dB aufweisen.

6.3 Der Ladebereich des Verbrauchermarktes (LS 3) ist lückenlos zu überdachen, die Überdachung muss mindestens ein R_w= 30 dB aufweisen. Es ist zudem eine 3 m hohe Lärmschutzwand in Anschluss an den Ladebereich zu errichten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

2. Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unversichertem Aufwärtsgang angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten, gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015), die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreises Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalbehörde, die Stadt Norden sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Aufgrund der Innenstadtlage und der dortigen Lage der mittelalterlichen Ennenburg ist eine frühzeitige Beteiligung der Ostfriesischen Landschaft erforderlich.

4. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5. Bodenschutz

Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist ein Bodenkonzepth zu erarbeiten und eine Baubegleitung einzusetzen. Das Konzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen und das Einvernehmen herzustellen.

6. Erhalt von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist die ZTV-Baumpflege zu beachten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7. Artenschutz

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmspflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Aurich zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeiten zulässig, alternativ ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden, wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 2700 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

8. DIN-Normen und GALK-Straßenbaumliste

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke können bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtentwicklung, Am Markt 24, 26506 Norden eingesehen werden.

9. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den _____

Katasteramt Aurich

(Siegel)

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441/ 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 27.06.2025

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht geltend gemacht worden.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

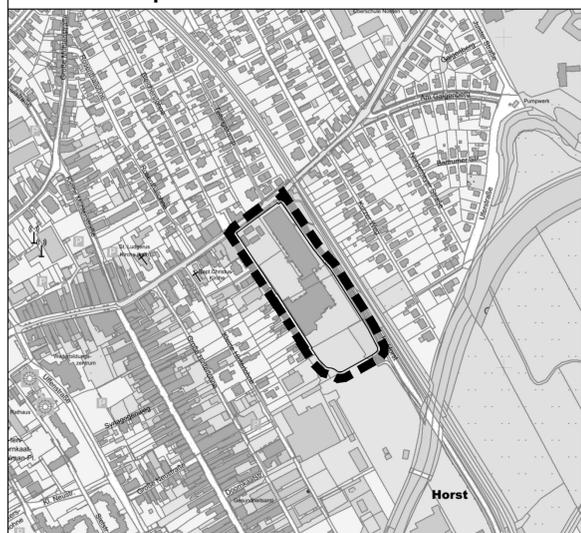
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Norden, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



**Stadt Norden
Bebauungsplan Nr. 40
2. Änderung
"Glückauf"**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

**- Entwurf -
M. 1 : 1.000**