



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Polizei und Bürogebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
2,0 Geschossflächenzahl
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK : 13 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BauLPdIG) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Überlagerung bzw. Aufhebung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen, die mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 40 „Glückauf“ (einschließlich 1. Änderung) und Nr. 122 „Große Hinterlohne/Glückauf/Im Horst“ geplant sind. Der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 treten im überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 122 wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

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 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurde eine gewisse Belastung mit Altlasten festgestellt. Es liegen jedoch keine Belastungen vor, deren Ausbau aus abfallrechtlicher Sicht erforderlich wäre. Der Umgang mit den vorhandenen Belastungen ist im Rahmen der Fachplanung und Bauausführung mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen 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 umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen 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 Böden 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 Vernichtung 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.

6. Kampfmittel

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

7. Tatsächliche Lage von Leitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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.

8. 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 den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

- Sondergebiet „Polizei und Bürogebäude“** (§§ 1 u. 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Polizei sowie von Betrieben, deren Tätigkeit sich in Büroräumen vollzieht. Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für die Polizei
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte, gemessen vom nächstliegenden Punkt zum jeweiligen Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der tieferliegenden Erschließungsstraßenmitte auszugehen. Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Anlagen bzw. Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind zulässig.
- Garagen und Nebengebäude** (§ 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich von 3,00 m zu beiden Seiten entlang der Baulinie nicht zulässig.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Hauptteilungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 13 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Hausanschlüsseleitungen sind hiervon ausgenommen.
- Wärmeversorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Innerhalb des Sondergebiets hat die Wärmeversorgung ausschließlich mittels Kraft-Wärme-Kopplung zu erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Geschosshöhe**
Alle oberirdischen Geschosse müssen über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr haben. Oberste Geschosse müssen die in Satz 1 festgesetzte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2015-11 Mauerziegel“ und DIN 105-4:2019-01 „Keramikklinker“) oder einzeln angebrachte Riemchen aus mineralischem Material (DIN EN 14411 und DIN 105-100) zu gestalten. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben 2002 (Blutorange), 2010 (Signalorange), 2011 (Rotorange), 3002 (Karmirotn), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3031 (Orientrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden, - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe- und Kellerlichtschachtüberdachungen, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker 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 gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt. Materialien aus Kunststoffen oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
- Werbeanlagen und technische Aufbauten**
Werbeanlagen können nur an Gebäuden mit Betriebsstätten an der Stätte der Leistung jeweils einmal zugelassen werden, wenn sie die nachfolgenden Kriterien erfüllen: Eine rechteckig 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 0,40 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 3,00 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. Technische An- und Aufbauten sind entweder gemäß den obigen örtlichen Bauvorschriften zu verkleiden oder mit einer Einhausung aus nicht reflektierendem Metall zu versehen, wobei für letztere gelbe, orange, rote, violette und blaue Farbtöne entsprechend der RAL-Farbskala nicht zulässig sind.
- Einfriedigungen**
Tote Einfriedigungen (Zäune u. ä.) sind mit Ausnahme der Tore und Pfosten o. ä. transparent auszuführen, d. h. maximal 25 % der jeweiligen Oberfläche darf aus Materie bestehen. Bauprodukte und -materialien aus Kunststoffen sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

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 ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 64 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. 221 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 221 "WESTLICH IM HORST/POLIZEIREVIER" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 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 GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2025



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 19.11.2025).

NORDEN, DEN _____

KATASTERAMT NORDEN

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "WESTLICH IM HORST/POLIZEIREVIER" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN 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 BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT NORDEN IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 221 "WESTLICH IM HORST/POLIZEIREVIER" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

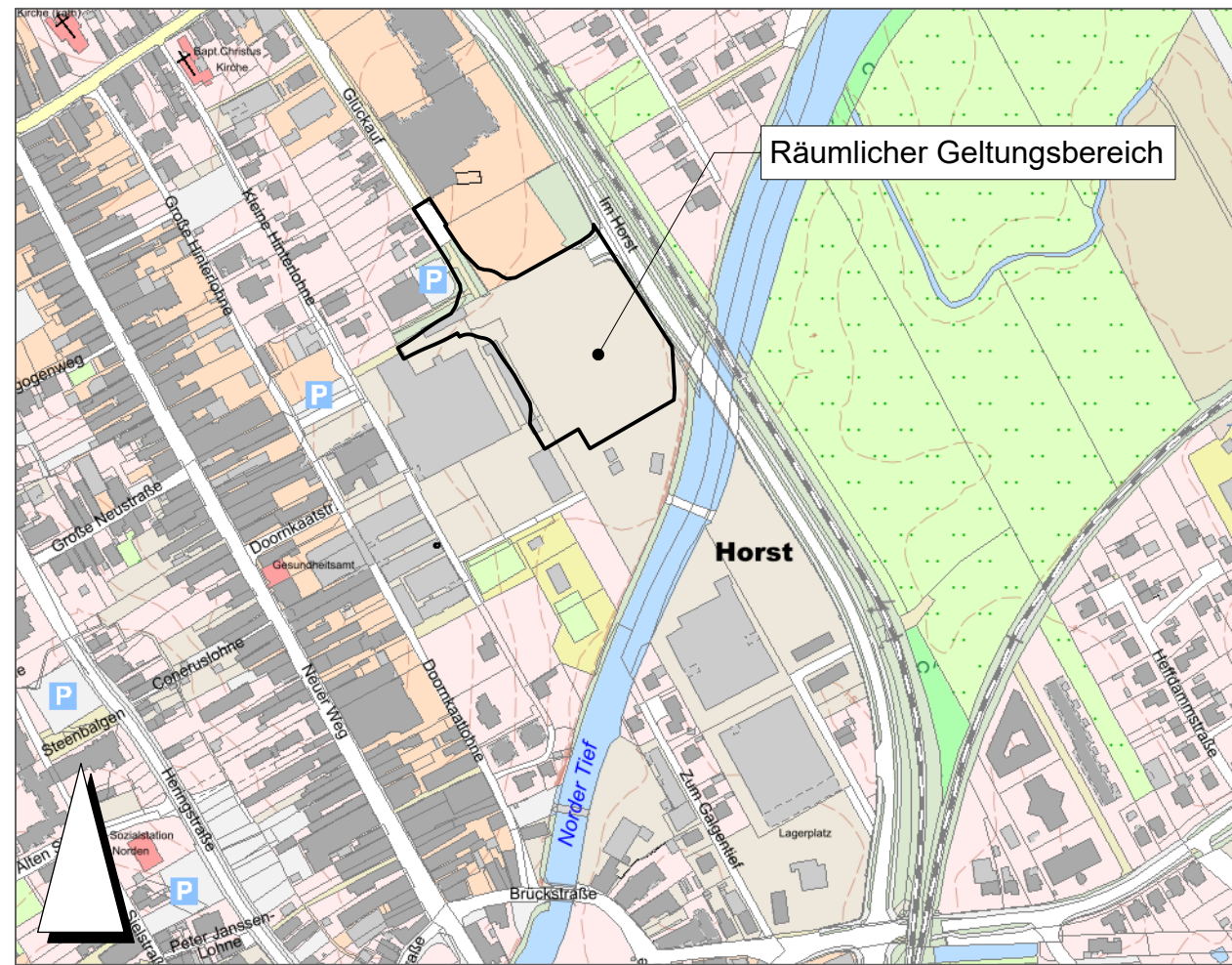
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

NORDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M 1 : 5.000



GEMEINDE

STADT NORDEN



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 221
"WESTLICH IM HORST/POLIZEIREVIER"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11664	Block	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2026_06_25_11664_BP221_V.vwx	25.06.2026	Vorentwurf

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG