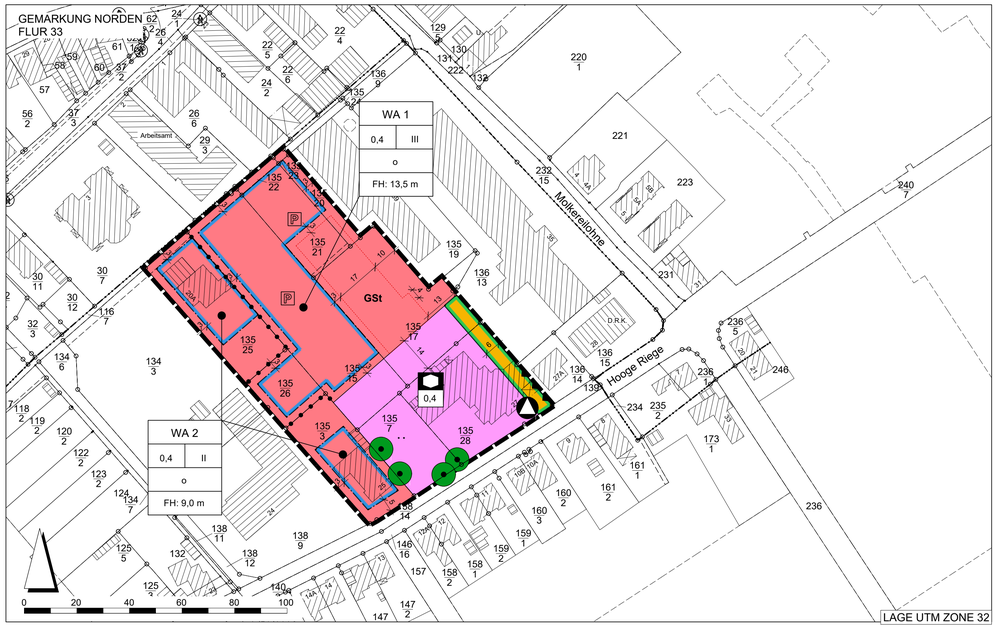
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "NÖRDLICH HOOGE RIEGE", 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH: 9,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß (zugleich Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kinderbetreuung

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Aufstellfläche für Abfallbehälter an Abfuhrtagen

Lärmschutzwand

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Parkfläche (Katastereintrag, ohne Normcharakter)

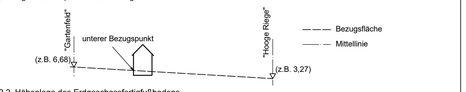
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 u. 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Als Bezugsfläche wird die Ebene festgesetzt, die durch lineare Höheninterpolation zwischen den jeweiligen Mittellinien der Straßen „Hooge Riege" und „Gartenfeld" (Oberkante Straßendecke) definiert ist. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt für das gesamte Plangebiet der rechtwinklig zur Gebäudeachse ermittelte bergseitige Schnittpunkt des jeweiligen Baukörpers mit der Bezugsfläche.



2.2. Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen.

3. Garagen und Nebengebäude (§ 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich von 5,00 m entlang der kommunalen Straße „Hooge Riege" (gemessen von der Grenze des Straßenflurstücks) nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO innerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. 25a BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ist ein festgesetzter Baum abgängig, ist der Baumeigentümer zur Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück wie folgt verpflichtet:
a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes ≥150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung nachzupflanzen.
b. Ab einem Stammumfang von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

5. Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im festgesetzten Bereich ist entlang der Flurstücksgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² herzustellen. Sie ist als abgeknickte Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 17,0 m (gemessen von nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 136/14) und einer Höhe des senkrechten Abschnittes von mindestens 2,0 m sowie zusätzlich des im 45°-Winkel abgeknickten Abschnittes mit einer Länge von mindestens 1,4 m auszuführen. Weiterführende Schallschutzmaßnahmen, z. B. technischer oder organisatorischer Art, zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung 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. Änderung und Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege" überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 24. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der vorliegenden 1. Änderung außer Kraft.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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. 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.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
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 Ausbauunternehmer).
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. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 NBauO sind nicht überbaute Flächen von Grundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und ihre Umgebung nicht verunstalten. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

9. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. Private Grundwasserbrunnen

Die Anlage von privaten Grundwasserbrunnen ist im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig.

11. Arten- und Umweltschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dachform und Traufwandhöhe
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer und Walmdächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen festgesetztem Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Zudem kann ausnahmsweise von den festgesetzten Dachneigungen für Hauptgebäude abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, 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.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tonnen- und Zeltdächer nicht zulässig.

2. 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 (Außenseiten 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 mindestens in 2 Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

3. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel. Begriffe und Produktspezifikationen") - keine Edelengoben - vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen Produktanforderungen") verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 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 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.
Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,
- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassen überdachungen, 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
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).
oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,00 m² handelt.

4. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine Teil 1: Mauerziegel") und DIN 105-4:2019-01 „Keramikklinker") und im Übrigen mit Putz zu gestalten. Es 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 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine jeweils einheitliche Farbgebung von Ziegeln und Putz vorzunehmen.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
oder
- 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
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 30,00 m² handelt.

- Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FORTSETZUNG)

5. Werbeanlagen und Antennen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Stätte der Leistung ist 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 0,40 m beträgt.
Eine waagerecht 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 Genehmigungsbehörde 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 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.

6. Einfriedung der Baugrundstücke
Entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Zäune aus Holz oder Schmiedeeisen, Steinmauern und lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Zudem ist eine Kombination aus straßenseitiger Hecke und einem dahinterliegenden, maximal gleich hohen Stabmatten- oder Drahtflechtzaun zulässig.

7. Gestaltung der Vorgartenbereiche
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche nicht überbaubarer Grundstücksflächen von 3,00 m entlang der Straßenverkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) und der kommunalen Straße „Hooge Riege" (gemessen von der Grenze des Straßenflurstücks).
Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten.
Das Anlegen von Flächen unter Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig.
Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
Notwendige Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Aufstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Flächenanteil von insgesamt bis zu 50 % zulässig.

8. Terrassen, Balkone, Loggien
Terrassen, Balkone, Loggien u. ä. sind in allen Geschossen und Staffelgeschossen zulässig.

9. Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden
Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instandgehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege" der Stadt Norden basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

b) Baugesetzbuch (BauGB)

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

d) Planzeichenverordnung (PlanZV)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BE-HINDERUNGEN 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 DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBEN-STEHENDEN 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 _____ DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "NÖRDLICH HOOGE RIEGE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

NORDEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2024 LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 07.11.2024). 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. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT NORDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER 2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NORDEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT NORDEN HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "NÖRDLICH HOOGE RIEGE" 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

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT NORDEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "NÖRDLICH HOOGE RIEGE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NORDEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

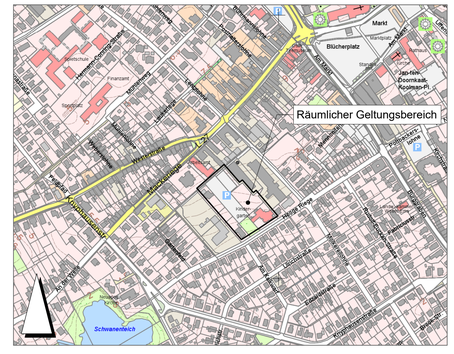
7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"NÖRDLICH HOOGE RIEGE"
1. ÄNDERUNG

MASSSTAB

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12587	Block	Block		970 x 594	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2026_06_04_12587_BP24_1Ae_2E.vwx	28.05.2026	2. Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 0 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG