

Inhalte

Baubehörde

Baugrundstück

Baulandmanagement

Gesetze

Baugenehmigung

Bauleitplanung

Denkmalschutz

# Norden

**Geld sparen durch:**

Fordern Sie unsere  
Referenzen an!

Original ROCKWOOL®

## Nachträgliche Wärmedämmung ohne viel Aufwand seit Jahren!

...in aus-  
gezeichneter  
Qualität!

Wir bieten Ihnen dafür:

Vollwärmeschutz durch das Einblasdämmsystem  
im zweischaligen Mauerwerk und im Dachbereich.  
Die **Vorteile** des von uns gelieferten Dämmsystems:

- ☐ bessere Nutzung des Brennstoffes bzw. der Heizenergie
- ☐ erheblich verringerter Wärmeverlust durch den nachträglich gedämmten Teil der Außenwand
- ☐ im Mauerwerk verlegte Rohre frieren nicht ein
- ☐ Tauwasser und Schimmelbildung werden vermieden
- ☐ das Wohnklima wird verbessert, das ganze Jahr hindurch

**Rund ums Haus GmbH**

Multidienstleistungen

S. Wattjes - Kanalstr. Süd 170 b - 26629 Grobefehn  
Fon 0 49 43 / 39 16 - Fax 0 49 43 / 99 02 51  
e-Mail: [info@waermedaemmprofi.de](mailto:info@waermedaemmprofi.de)  
[www.waermedaemmprofi.de](http://www.waermedaemmprofi.de)



Dämmung einer  
Holzbalkendecke



Dämmung von  
zweischaligem Mauerwerk



Dämmung einer Dach-  
schräge (mit Hinterlüftung)

Für Fragen stehen  
wir Ihnen jederzeit  
zur Verfügung!



**GEBRÜDER GRENDEL GmbH**  
BAUUNTERNEHMUNG



- Bauunternehmen
- Zimmerei u. Dachdeckerei
- Balkonsanierung
- Kellerabdichtung
- Renovierung u. Sanierung

Heringstraße 9 · 26506 Norden  
Tel. (04931) 99 21 13 · Fax 99 27 04  
e-Mail: [Gebr.Grendel@web.de](mailto:Gebr.Grendel@web.de)

Mit Energie für Norden!

- Telekommunikation **NORDtel**
- Trinkwasser
- Wärme
- Erdgas
- Strom



STADTWERKE NORDEN

Feldstraße 10 · 26506 Norden  
Telefon (0 49 31) 9 26 - 01 · Telefax (0 49 31) 9 26 - 1 91  
[service@stadtwerke-norden.de](mailto:service@stadtwerke-norden.de) · [www.stadtwerke-norden.de](http://www.stadtwerke-norden.de)

Alles Gute zum Leben

Alles Gute zum Leben

# Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen  
und Mitbürger!

Sie haben Großes vor! Der Bau eines Wohnhauses oder eines Betriebsgebäudes gehört zu den wichtigsten Entscheidungen und bedarf gründlicher Vorbereitung. Gleiches gilt für Sanierung, Um- und Ausbau vorhandener Gebäude.

Um Ihnen eine Hilfestellung bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens zu bieten, hat die Stadt Norden diese Broschüre aufgelegt. Denn wer sich aufmacht, ein neues Gebäude zu errichten, ein altes Haus zu sanieren oder seinen Wohnraum durch einen Anbau zu vergrößern, dem mag das hierfür erforderliche Genehmigungsverfahren als unüberwindbare Hürde erscheinen.

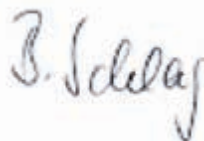
Diese Broschüre klärt hier vieles. Sie vermittelt Ihnen eine gute Übersicht und kann als Leitfaden für Antragstellung und Genehmigungsverfahren weiterhelfen. Insbesondere werden schwerpunktmäßig die textlichen und gestalterischen Festsetzungen in den Norder Bebauungsplänen zum Teil zeichnerisch dargestellt und ausführlich erläutert. Neben den bau- und planungsrechtlichen Hinweisen finden Sie auch Informationen zum Nordener Baulandmanagement und zum Denkmalschutz.

Die Stadt Norden ist ein wirtschaftlich arbeitendes, bürgerorientiertes Dienstleistungsunternehmen. Bauanträge und -mitteilungen werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereichs 3 - Planen - Bauen - Umwelt - der Stadt Norden zügig und kompetent bearbeitet. Voraussetzung dafür ist natürlich die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

Schon bei der Auswahl eines geeigneten Baugrundstückes oder bei den ersten Planungen ergeben sich oft baurechtliche Fragen, die rechtzeitig mit der Baugenehmigungsbehörde besprochen werden sollten. Für Beratungsgespräche stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen viel Freude und viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen



Norden im April 2007

Barbara Schlag, Bürgermeisterin



# Inhalt

Grußwort .....	1	Kapitel 3: Baulandmanagement.....	12
Inhaltsverzeichnis .....	2	Kapitel 4: Gesetzliche Regelungen.....	16
Branchenverzeichnis .....	4	Kapitel 5: Baugenehmigungsverfahren.....	18
Kapitel 1: Baubehörde der Stadt.....	6	Kapitel 6: Bauleitplanung .....	24
Kapitel 2: Infos zum Baugrundstück.....	10	Kapitel 7: Denkmalschutz.....	34

**BESTLEISTUNG**  
ALLES MACHBAR, HERR NACHBAR.

**PREIS GARANTIE**  
Die Artikel aus unserer aktuellen Werbung sind äußerst preiswert. Sollten Sie innerhalb der nächsten 7 Tage den gleichen hier angebotenen Artikel im Umkreis von 30 km günstiger bekommen, machen wir den gleichen Preis.

**ANGEBOTS GARANTIE**  
Sollte ein Artikel aus unserer aktuellen Werbung ausverkauft sein, beschaffen wir ihn oder Sie bekommen einen qualitativ gleichwertigen Ersatzartikel zum gleichen Preis.

**GELD ZURÜCK GARANTIE**  
Sollten Sie einen gekauften Artikel zurückgeben wollen, tauschen wir ihn problemlos innerhalb von 4 Wochen ab Kaufdatum bei Vorlage des Kassenscheins um – oder Sie erhalten ihr Geld zurück.



**toom**  
BauMarkt

Norden, Gewerbestraße 1, Tel. 0 49 31/95 17-0



**Immobilien Dienst GmbH**

**Alles aus einer Hand,  
von der Vermittlung bis zur Finanzierung.**

Ihre Ansprechpartner

<b>Hannelore Daro</b>	<b>Tel.: 0 49 31 - 94 82 62</b>
<b>Günther Konken</b>	<b>Tel.: 0 49 31 - 94 82 70</b>
<b>Jörg Pauls</b>	<b>Tel.: 0 49 31 - 94 82 71</b>
<b>Inka Haan</b>	<b>Tel.: 0 49 31 - 94 82 66</b>

Sie finden uns:  
**Osterstraße 14  
26506 Norden**

# Wir beraten Sie gerne

Eine Kelle für alle Fälle

Bauwerksarbeiten  
am Haus im Haus ums Haus  
**Peter Grendel**  
Distelkamp 1 • 26506 Norden

Norden (0 49 31) 99 27 39 • Mobil 01 74 - 9 60 07 88

**WALTER EMKES**

**BOHR- UND SÄGETECHNIK**

Seit 10 Jahren

**Klinkersanierungen ...**

... alte Verfugung raus  
... neue Verfugung rein

**Außenwandbohrungen  
für ...**

... Dunstabzugshauben  
... Wäschetrockner  
... Be- und Entlüftung



**Schornsteinbohrungen für ...**  
... Kachelöfen, ... Specksteinöfen

Walter Emkes · Kernbohrungen · Ulrichstraße 21 · 26506 Norden  
Tel. 0 49 31/52 70 • Mobil 01 71 / 2 62 23 29 • Fax: 0 49 31 / 55 70

**Anhängervermietung · Dienstleistungen aller Art**

Vermietungen von Minibaggern, Bauwagen, Rüttlern,  
Steinkneifern, Kompressor und Abbruchhammer

**Miettoiletten**

für Baustellen, private Partys,  
Stadt- und Ortsfeste etc.

**Henry Schäfer**

Gewerbegebiet Sestein Dimt 11 · Hage

Landstraße · Lütetsburg · Telefon (0 49 31) 76169/2298



**Michael Pomplun GmbH**

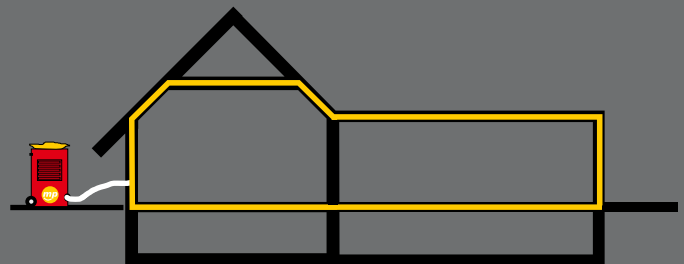
Zimmerei & Dachdeckerei  
- Meisterbetrieb -

gepr. Gebäudeenergieberater (HWK)  
Hymendorfer Str. 25 • 27607 Hymendorf

## Energie ist zu teuer !

### Nutzen Sie die Vorteile der Einblasdämmung

Heizkostenersparnis  
Kein Nutzungsausfall  
Hoher Wohnkomfort • Preisgünstig



Wir beraten Sie gern !

**Rufen Sie uns an:**

 **04704 / 92 95 53** 

# Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Abwasserbehandlung	8
Architekten	16, 19
Asbestsanierung	31
Baggerbetrieb	5
Bank	2
Bauarbeiten	33
Bauen, Baudienstleistungen	5, 20
Bauleitplanung	16
Baumarkt	2, 21
Bauplanung	8, 16
Bausachverständiger	33
Bauunternehmen	U2, 3, 22, 23, 33
Bohr- und Sägetechnik	3
Dachdeckerei	U2, 3, 22, 31, 33
Denkmalschutz	19, 36
Dienstleistungen	3, 5
Einrichtungsberatung	18
Elektro	5
Erschließungsplanung	16
Fassadensanierung	3
Finanzen, Finanzierungen	2, 5, 10
Fugarbeiten	5
Fugsanierung	5
Fuhrbetrieb	5
Garten	5, 18
Gartenarchitektur	5, 18
Gartenbedarf	21
Gartengestaltung	5, 18
Gartenmarkt	2
Gasversorger	U2

Geld	2
Gutachten Immobilien	11
Haustechnik	22
Heizung	5, 20, 23
Immobilien	5, 10, 37
Ingenieurbüros	8, 11, 16
Innenarchitektur	18
Isolierung	U2
Kleintransporte	5
Miettoiletten	3
Möbellagerung	37
Ostfriesland	34
Photovoltaik	19, 22
Putzarbeiten	23
Raum und Design	23
Renovieren – Sanieren	3, 20, 23
Sachverständiger Immobilien	11
Sanierung	3, 23
Solartechnik	19, 20, 22, 23
Sonnenschutz	23
Stadtplanung	16
Stromversorger	U2
Tischlerei	36
Umzüge	37
Vermessung	11
Versicherungen	5
Wärmedämmung	U2, 3
Zimmerei	3

U= Umschlagseite

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch

auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

**Fotos:** Titelbild: SKN-Bildarchiv Norden

Innentitel: Raimond Groeneweg, Norden

**Baubroschüre / 26506062 / 4. Aufl. age/ April 2007**



**WEKA** info verlag gmbh

Lechstraße 2

D-86415 Mering

Telefon +49(0)8233/384-0

Telefax +49(0)8233/384-103

info@weka-info.de • www.weka-info.de

Kompetente Partner aus  
Handel, Handwerk und Gewerbe



- Bauträger
- Immobilienverkauf
- Gutachtenerstellung

Osterstraße 19 · 26506 Norden  
Telefon (0 49 31) 93 65 50  
Telefax (0 49 31) 93 65 52  
Autotelefon 01 71 / 8 50 30 16  
E-Mail: J-Eden@T-Online.de  
www.eden-immobilien.de

**M**ULTI - BETRIEB  
Marco Schäfer  
- **GEWERBEGEBIET** -

Sestein Dimt 11 & Negen Dimt 16  
26524 Hage  
Telefon: 0 49 31 / 9 19 19 96



**TOLL VERSICHERT.  
IHR HÄUSCHEN.**

Uwe Bents  
Westerstrasse 80  
26506 Norden  
Tel. 0 49 31-47 34

**DEVK**  
VERSICHERUNGEN

**Jan  
Ennen**



Fuhrbetrieb  
Abbruch- und Baggerarbeiten  
Asbestsanierung · Bootstransporte

Blaufärberstraße 1a  
26506 Norden  
Tel. 0 49 31 / 27 17  
Mobil 01 70/8 35 58 23



ELEKTRO-ANLAGEN · SANITÄRE INSTALLATION  
GASHEIZUNGSANLAGEN · ELEKTRO-GROSSGERÄTE

Kalvarienweg 6 · 26736 Greetsiel · Tel. 0 49 26/91 89-0 · Fax 91 89 22  
nicolai-hoelscher@ewetel.net

**Fugerbetrieb  
W. Buck**

Neuverfugung u. Fugensanierung  
26532 Großheide  
Tel. 04936 – 6085  
w.buck@fugerbetrieb.de



*Innovationen für  
jeden Garten*

Blandorfer Straße 31  
26524 Hage-Blandorf  
Telefon (0 49 36) 91 40 26  
Telefax (0 49 36) 91 40 27

E-Mail: der.garten@ewetel.net • Internet: www.ewetel.net/~der.garten/



# 1 Baubehörde der Stadt

## 1.1 Aufgaben und Zuständigkeiten des Fachbereichs 3

Der Fachbereich 3 der Stadt Norden ist als Bauaufsichtsbehörde für die gesamte Stadt einschließlich ihrer elf Ortsteile zuständig.

Fachbereichsleiter: Städtischer Baudirektor Johann Memmen

Vorzimmer: Frau Poets; Telefon: 04931 923-311

### **Fachdienst 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht – 26506 Norden, Am Markt 39 und 43**

Fachdienstleiter: K.-H. Wolkenhauer, Am Markt 43, Zimmer Nr. 4; Tel.: 04931 923-334

Der Fachdienst 3.1 ist zuständig für:

#### **Stadtplanung**

- Aufstellen von Bauleitplänen und Sicherung der Bauleitplanung
- Städtebauliche Verträge
- Stadtsanierung, Stadterneuerung und Stadtentwicklung
- Verkehrskonzepte

Ansprechpartner: Herr Wolkenhauer, Herr Heikes, Herr von Hardenberg und Herr Sjuts;  
Am Markt 43.

#### **Bauaufsicht**

- Untere Denkmalschutzbehörde und Technisches Gebäudemanagement „Bau“;  
Ansprechpartner ist: Herr Haake; Am Markt 43
- Technisches Gebäudemanagement „EDV, GIS, Telekommunikation“  
Ansprechpartner sind Herr Kramer, Herr Fischer und Herr Rühaak, Am Markt 15
- Baugenehmigungsbearbeitung, Bauvoranfragen, Bauanträge, Bauüberwachung, planungs- und bauordnungsrechtliche Beratung bei Bauvorhaben, statische Berechnungen;  
Ansprechpartner sind: Herr Broer und Herr Hanssen, Am Markt 39
- Baulasten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungsbau-eigentumsgesetz, Vorkaufsrechtbescheinigungen, Grundstücksteilungen  
Ansprechpartner sind: Herr Born und Herr Bents, Am Markt 39



Traditioneller Wochenmarkt



### **Fachdienst 3.2 – Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing – 26506 Norden, Am Markt 43**

Fachdienstleiter: R. Hedemann, Am Markt 43, Zimmer Nr. 11; Telefon: 04931 923-341

Der Fachdienst 3.2 ist zuständig für:

#### **Wirtschaftsförderung**

- Unternehmens- und betriebsorientierte Dienstleistung
- Ansiedlungsförderung / Akquisition
- Entwicklung der Standortfaktoren
- Beratung, Betreuung von Investoren und vorhandenen Betrieben / Unternehmen
- Eigenes Gewerbeflächenangebot
- Verwaltung städtischer Gewerbeflächen und Erbbaurecht

#### **Stadtmarketing**

- Erstellen/Umsetzung von Konzepten
- Durchführung eigener Veranstaltungen
- Koordination von Veranstaltungen
- Projekte/Publikationen

Ansprechpartner sind: Herr Hedemann, Herr Groeneweg, Herr Swyter und Frau Pleines

### **Fachdienst 3.3 – Umwelt und Verkehr – 26506 Norden, Am Markt 39**

Fachdienstleiter: B. Kumstel, Am Markt 39, Zimmer Nr. 13; Tel: 04931 923 313

Der Fachdienst 3.3 ist zuständig für:

#### **Umwelt**

- Freiraum- und Landschaftsplanung, Unterhaltung und Entwicklung städtischer Grünflächen
- Natur-, Landschafts- und Umweltschutz
- Straßenbäume, Baumschutzsatzung

Ansprechpartner: Herr Kumstel, Herr Damm und Frau Mohr Herr Markus und Frau Swyter

#### **Verkehr**

- Planung, Neubau und Erneuerung von Verkehrsflächen

Ansprechpartner sind: Herr Böschen, Herr G. de Vries und Herr J. de Vries

- Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge, Vereinbarungen und Verträge  
Ansprechpartner sind: Frau Fischer und Herr Grohn
- Betrieb und Unterhaltung von Verkehrsflächen,  
Straßenkataster, Nutzungserlaubnisse, Beleuchtungsanlagen;  
Ansprechpartner sind: Herr J. de Vries, Herr Grohn und Herr Ites
- Verkehrslenkung, -regelung und -sicherung, Überwachung des ruhenden Verkehrs, verkehrsrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse, Bewirtschaftung der Parkräume, Straßennamen und Hausnummern;  
Ansprechpartner: Herr Wiske, Herr Carstens, Herr Peters und Herr Ites
- Straßenreinigung und Winterdienst  
Ansprechpartner: Herr Ites

Stadtentwässerung Norden - 26506 Norden, Am Markt 43

Werksleiter: H. Redenius, Am Markt 43, Zimmer Nr. 21; Tel.: 04931 923 321

Die Stadtentwässerung ist zuständig für:

- Schmutz- und Oberflächenentwässerung  
Ansprechpartner sind: Herr Redenius und Herr Bauser
- Kanalbaubeiträge, Vereinbarungen und Verträge  
Ansprechpartner ist: Frau Swyter

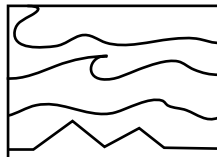
**Statische Berechnungen** prüfbefreite Baugenehmigung – Festtermine –  
kompl. CAD Bearbeitung – Finite Rechenmethoden – tachymetrische Bestandsaufnahme

**Großformatkopien** von A4 bis A0 und Überlängen – auch alte Zeichnungen  
auf Transparent oder Normalpapier. Skalierungen 25% bis 400% **Sofortbearbeitung!**



**Niemann & Partner Planungsgesellschaft mbH**  
Thedastr. 2b · 26506 Norden · Tel. 0 49 31 / 94 28-0 · Fax -29

Planung von Entwässerung  
und Abwasserbehandlung  
im häuslichen und  
gewerblichen Bereich



**ARGO**  
Ingenieurgesellschaft

Gaswerkstr. 3 · 26506 Norden · Tel. 0 49 31-9 32 50

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



Ihre Stadt.  
Ihr Leben.  
Ihre Seite.

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen **Alle** Restaurants, Biergärten **Infos** Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **über** Schwimmbäder Saunen, Vereine, Hotels **Ihre** Campingplätze **Stadt** Ferienwohnungen, Theater, Stadtpläne, Routenplaner, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

## 1.2 Telefonnummern und E-Mail-Adressen des Fachbereichs 3

Name	Telefon	E-Mail-Adresse
Herr Bauser	923-304	alexander.bauser@norden.de
Herr Bents	923-301	uwe.bents@norden.de
Herr Born	923-302	werner.born@norden.de
Herr Böschen	923-319	detlev.boeschen@norden.de
Herr Broer	923-303	werner.broer@norden.de
Herr Carstens	923-305	lars.carstens@norden.de
Herr Damm	923-317	heiko.damm@norden.de
Herr Ennen	923-316	johann.ennen@norden.de
Frau Fischer	923-308	petra.fischer@norden.de
Herr Fischer	923-254	siebold.fischer@norden.de
Herr Groeneweg	923-339	raimond.groeneweg@norden.de
Herr Grohn	923-309	uwe.grohn@norden.de
Herr Haake	923-335	eberhard.haake@norden.de
Herr Hanssen	923-307	manfred.hanssen@norden.de
Herr von Hardenberg	923-332	dietrich.vonhardenberg@norden.de
Herr Hedemann	923-341	remmer.hedemann@norden.de
Herr Heikes	923-333	anton.heikes@norden.de
Herr Ites	923-315	richard.ites@norden.de
Herr Kramer	923-256	helmut.kramer@norden.de
Herr Kumstel	923-313	bernd.kumstel@norden.de
Frau Ludwig	923-331	birgit.ludwig@norden.de
Herr Markus	923-324	bernhard.markus@norden.de
Herr Memmen	923-310	johann.memmen@norden.de
Herr Mennenga	923-246	ulfert.mennenga@norden.de
Frau Mohr	923-327	kathrin.mohr@norden.de
Herr Peters	923-306	ralf.peters@norden.de
Frau Pleines	923-338	almuth.pleines@norden.de
Frau Poets	923-311	baerbel.poets@norden.de
Herr Redenius	923-321	harald.redenius@norden.de
Herr Rühaak	923-255	guenther.ruehaak@norden.de
Herr Schoolmann	923-323	peter.schoolmann@norden.de
Herr Sjuts	923-336	edelhard.sjuts@norden.de
Frau Swyter	923-312	edda.swyter@norden.de
Herr Swyter	923-337	jan-berndt.swyter@norden.de
Herr G. de Vries	923-320	guenther.devries@norden.de
Herr J. de Vries	923-322	jelto.devries@norden.de
Herr Wiske	923-314	norbert.wiske@norden.de
Herr Wolkenhauer	923-334	karl-heinz.wolkenhauer@norden.de

### Faxnummern:

Fachdienst 3.1 und 3.2:

04931 923-461

Fachdienst 3.3:

04931 923-457

### Internetadresse:

[www.norden.de](http://www.norden.de)

Die für die Antragsstellung von Bauanträgen notwendigen Formulare sind auf dieser Internetseite abrufbar. Die Formulare können zuhause am PC ausgefüllt werden. Die übrigen gemäß Bauvorschriften notwendigen Bauunterlagen (z. B. amtlicher Lageplan des Katasteramtes Norden mit Einzeichnung des Bauvorhabens, Grundriss- und Ansichtszeichnungen etc.) sowie evtl. weitere Angaben sind jedoch weiterhin notwendig. Auskünfte hierzu geben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht.

# 2 Infos zum Baugrundstück

## 2.1 Wertermittlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) finden Sie bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich im Katasteramt Norden, Gartenstraße 4. Hier erhalten Sie Auskünfte über Bodenrichtwerte, die das durchschnittliche Preisniveau von Bauland widerspiegeln. Der ebenfalls hier erhältliche Grundstücksmarktbericht stellt jährlich die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung auf dem örtlichen Immobilienmarkt dar. Vom GAG können Sie auch ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstückes oder von Rechten an Grundstücken erstellen lassen. Auskünfte zu diesen Produkten des GAG erhalten Sie unter Telefon

04931 9568-140 oder E-Mail: [theo.peters@gll-aur.niedersachsen.de](mailto:theo.peters@gll-aur.niedersachsen.de) oder im Internet unter <http://www.gag.niedersachsen.de>. Informationen zum Grundstücksmarkt erhalten Sie im Internet ohne Anmeldung und kostenfrei unter: <http://www.gutachterausschuesse-ni.de>. Für die Nutzung der Bodenrichtwerte ist eine Anmeldung erforderlich.

## 2.2 Grundstücksteilung und Grundstücksvermessung

Ist vor der Eigentumsübertragung oder vor der Belastung des Grundstücks im Grundbuch (Hypothek, Grundschuld) die Bildung neuer Flurstücke erforderlich, so können Sie vor Ort eine Zerlegungsvermessung bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich im Katasteramt Norden, Gartenstraße 4 (Tel. 04931 9568-120), oder E-Mail: [jann.campen@gll-aur.niedersachsen.de](mailto:jann.campen@gll-aur.niedersachsen.de) oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beantragen.

Sind Grenzpunkte unvermarkt oder nicht aufzufinden, so können Sie das Katasteramt Norden oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit einer Grenzfeststellung beauftragen; dabei werden die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenzen und Abmarkungen in die Örtlichkeit übertragen.

### Planen Sie den Verkauf einer Immobilie?

Dann sollten Sie unsere folgenden Dienstleistungen zu Ihrem Vorteil nutzen:

- Marktgerechte Wertermittlung Ihres Hauses
- Erstellung von Verkaufsunterstützenden Präsentationsunterlagen
- Vorgespräche mit den Interessenten um Ihnen unnötige Besichtigungen zu ersparen
- Wir bewerben Ihre Immobilie im Internet (Immoscout, Immopool, LBS-Ostfriesland und Sparkassenportal) und in der regionalen sowie überregionalen Presse
- Vertretung Ihrer Interessen bei den Gesprächspartnern
- Wir begleiten Sie bis zur Unterschrift beim Notar

In einem persönlichen Gespräch erläutere ich Ihnen gerne, wie eine professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie ablaufen kann.

Ihr Ansprechpartner: Andre Junkerkalefeld  
Tel.: 04931/937420, E-Mail: [norden@lbs-ostfriesland.de](mailto:norden@lbs-ostfriesland.de)

**[www.LBS-Ostfriesland.de](http://www.LBS-Ostfriesland.de)**

**Rufen Sie mich an.**



## 2.3 Baugenehmigung

Den für die Baugenehmigung als Planungsgrundlage erforderlichen amtlichen Lageplan oder einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster erhalten Sie bei der GLL Aurich im

Katasteramt Norden, Gartenstraße 4 (Tel. 04931/9568130) oder E-Mail: manfred.aden@gll-aur.niedersachsen.de oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.gll.niedersachsen.de](http://www.gll.niedersachsen.de)

### Dipl.-Ing. Albrecht Götz

Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens

#### Sachverständiger für bebauete und unbebaute Grundstücke

Bewertungen von

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Erbbaurechten
- Wohnungs- und Nießbrauchrechten
- Grunddienstbarkeiten u.w.

Erstellung von

- Verkaufsexposé
- Kurzgutachten
- Gutachten für
  - Finanzierungszwecke
  - Finanzverwaltung
  - Erbauseinandersetzungen
  - Aufhebung der Gemeinschaft (u.a. Scheidung)



An der Sägemühle 7 • 26506 Norden • Tel: 04931 – 93 02 11  
Mobil: 0177 – 43 43 949 • Fax: 04931 – 97 29 58  
E-mail: [albrecht.goetz@arcor.de](mailto:albrecht.goetz@arcor.de)



Rathaus mit „Dree Susters“

Kompetente Partner für  
Vermessung und Immobilienkauf



Dipl.-Ing. Günther Hattermann  
Vermessungsbüro

Friedrich-Ebert-Straße 85 • 26725 Emden  
Telefon 04921-21522 • Fax 04921-25885  
E-mail: [Hattermann@Emden.net](mailto:Hattermann@Emden.net)



Bei Grundstücksvermessungen, dem Lageplan, Bauabsteckungsvermessungen und der gesetzlich vorgeschriebenen abschließenden Gebäudeabmessung helfen wir Ihnen gerne weiter.  
Planungsunterlagen für Bebauungspläne

# 3 Baulandmanagement

## 3.1 Allgemeines

Seit 1993 wird in der Stadt Norden das von ihr entwickelte und im Rahmen des städtebaulichen Landeswettbewerbs 1994 mit einem Landessieg ausgezeichnete Baulandmanagement betrieben.

Bei dieser Art kommunalen Baulandmanagements gibt die Stadt Norden alle Aufgaben, die nicht hoheitlicher Natur sind, in die Hand eines Investors. Planerische Grundlage des Verfahrens kann sowohl ein konventioneller Bebauungsplan als auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sein.

Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag (beim V+E-Plan) die Aufgabe übertragen, für den Vertragsbereich die erforderlichen Planungen durchführen zu lassen, die Grundstücke entsprechend den Vorgaben und Zielen der städtebaulichen Planungen neu zu ordnen, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vereinbarten Anteil der entstehenden Baugrundstücke zu einem festgelegten Preis erschlossen und baureif zu verkaufen.

Diesen Vertrag schließt die Gemeinde erst dann mit einem Investor ab, wenn dieser

- den Nachweis erbracht hat, dass er als

Eigentümer, durch schuldrechtliche Verträge o. ä. über die gesamten Flächen des geplanten Baugebietes verfügen kann,

- die Erfüllung der Verpflichtungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das Baugebiet in vollem Umfang z. B. durch Übertragung von Flächen für Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen und deren Herrichtung etc. als gesichert nachweist,
- die Planung für die Entwicklung des Baugebietes und dessen Erschließung mit der Stadt Norden im einzelnen abgestimmt hat.

Der für das kommunale Baulandmanagement wichtigste Baustein des Vertrages ist die Regelung, dass der Vorhabenträger 70 % des Netto-Baulandes zu einem von der Stadt vorgegebenen Preis an Bauwillige zu verkaufen hat. Dieser Preis für das erschlossene und auch sonst baureife Land ist auskömmlich kalkuliert. Grundlage sind u. a. die aus langjähriger Marktbeobachtung der Stadt gewonnene Erfahrungswerte für den Ankauf von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Siedlungszwecken, für Erwerb und Herrichtung von Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für Planungs- und Erschließungskosten. Auf der Basis dieser Erfahrungswerte ermittelte – ganz konkret – die



Marktplatzstanduhr mit Blick in die Osterstraße

Stadt Norden, die dieses Modell entwickelte und in den Wettbewerb eingebracht hat, einen Verkaufspreis für den Quadratmeter baureifen Landes inklusive der Erschließungskosten mit 80,00 DM für das Jahr 1993. Im September 1995 wurde ein 4-prozentiger Inflationsausgleich auf diese Summe aufgeschlagen, so dass der Vertragspreis 83,20 DM betrug. Dieses Preisniveau konnte bis ins Jahr 2000 gehalten werden. Für jedes weitere Jahr (jeweils gültig für ein Jahr) war eine Kaufpreiserhöhung um den Basiszinssatz per 01.01. des jeweiligen Jahres zzgl. 2 % vorgesehen.

### 3.2 Städtebaulicher Vertrag

Nachfolgend sind die für den Grundstückerwerber wichtigsten Punkte des städtebaulichen Vertrages aufgeführt:

- 1) Der Grundstückspreis für 70 % der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 43,46 €/qm einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 46,02 €/qm zulässig. Weitere Kaufpreiserhöhungen sind nicht zulässig.
- 2) Bezügl. des Kaufpreises gilt für den Bereich Norddeich/Westermarsch für 70 %

der Nettobaulandfläche eine Festschreibung auf 51,13 €/qm mit der Zulässigkeit nach Ablauf eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten eine Anpassung auf 54,20 €/qm vorzunehmen.

Der Erschließungsträger (Investor) verpflichtet sich:

- 3) nicht mehr als 30 % der entstehenden Baulandflächen selbst zu bebauen, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen zu lassen oder frei zu veräußern (höhere Preise!);
- 4) sämtliche entstehenden Baugrundstücke innerhalb eines Zeitraumes von längstens zwei Jahren (gerechnet vom Zeitpunkt der Fertigstellung des Straßenunterbaues an) zu bebauen bzw. die Verpflichtung zur Einhaltung dieses Baugebotes an die Erwerber der Grundstücke weiterzugeben; für diese beginnt die Frist mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Aus der Bauverpflichtung ergibt sich für den Erschließungsträger nicht das Recht, den unter Ziff. 3 genannten Prozentsatz zu überschreiten;
- 5) sicherzustellen, dass die entstehenden Wohngebäude für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem Erwerber selbst bewohnt (Hauptwohnsitz) bzw. als Dauermietwohnung vermietet werden.



Architektonische Neugestaltung am Speicher





Einkaufs- und Erlebnismeile  
„Neuer Weg“

Ausnahme Norddeich und der angrenzende Bereich von Westermarsch II: 70 % der entstehenden Gebäude sind zeitlich unbegrenzt als Dauerwohnung (Hauptwohnsitz) zu nutzen bzw. einer anderen als Ferienwohnung/Ferienhaus entsprechenden Dauernutzung (Gewerbe, Gastronomie o. ä.) zuzuführen. Die zusätzliche, jedoch untergeordnete Nutzung zu Ferienzwecken ist zulässig (Fremdenzimmer). 30 % der entstehenden Gebäude können mit Ferienhäusern/-wohnungen bebaut werden.

- 6) jedem Grundstückserwerber nicht mehr als ein Baugrundstück zu veräußern; Ehegatten und Verwandte 1. Grades gelten als ein Bewerber, soweit sie in einem Haushalt leben;
- 6a) Auf die entstehenden Baugrundstücke haben für die Dauer von 6 Monaten ab Beginn der Akquirierung Einheimische (Norder Einwohner) das „Recht des ersten Zugriffs“.
- 7) den Bauherren keine Planungs-, Bau- oder Finanzierungsverpflichtung gegenüber dem Erschließungsträger aufzuerlegen und den Erwerbern keine Vermittlungsprovision, die mehr als 5 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer beträgt, abzuverlangen;
- 8) die mit dem Abschluss dieses Vertrages im Hinblick auf die Bebauung und Nutzung der einzelnen Grundstücke unter den vorstehenden Ziffern 5 und 6 übernommenen Rechtsverpflichtungen an die Grundstückserwerber weiterzugeben und diese zu verpflichten, im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung, diese Verpflichtungen ebenfalls weiterzugeben;
- 9) für den Fall, dass der Käufer ein unbebautes Grundstück weiterveräußern will oder seiner Bauverpflichtung gem. Ziff. 5 nicht fristgerecht nachkommt, ein Wiederkaufsrecht einräumen zu lassen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, im Falle eines Verstoßes gegen Ziffer 5 (Bauverpflichtung) von seinem Recht des Wiederkaufs Gebrauch zu machen. Das Wiederkaufsrecht des Erschließungsträgers ist in jedem Falle der Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 6 an den Erwerber weiterzugeben. Der Wiederkaufspreis hat 100 % des beim Kauf gezahlten Gesamtkaufpreises zu betragen. Kosten, Gebühren und Steuern werden nicht erstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Die Kosten und Steuern des Wiederkaufsvertrages trägt der Wiederverkaufsverpflichtete;
- 10) die Weiterveräußerung eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut) bedarf in jedem Falle, bis zum Ablauf der Frist nach Ziff. 6, der vorherigen Zustimmung der Stadt Norden;
- 11) für den Fall, dass der Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung nach Ziff. 6

(Dauernutzung) nicht nachkommt, diesen an die Stadt Norden eine Vertragsstrafe in Höhe von 51,00 €/qm Grundstücksfläche zahlen zu lassen. Diese Verpflichtung ist ebenfalls in jedem Falle einer Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 6 weiterzugeben;

- 12) zur Unterhaltungspflege der Flächen zwischen den entstehenden Baugrundstücken und dem befestigten Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist durch Regelung in den Grundstückskaufverträgen an die Käufer weiterzugeben (betrifft Pflege und Unterhaltung öffentlichen Verkehrsgrüns z.B. in verkehrsberuhigt ausgebauten Siedlungen).

### 3.3 Weitere Informationen

Für den interessierten Bauherren könnten folgende Informationen einen weiteren positiven Anstoß für die Wahl eines der neuen Baugebiete in Norden sein:

- Die Größe der Kinderspielplätze wird mind. 500 qm bzw. mind. 3 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Die gesetzlichen Vorgaben liegen bei 300 qm und mind. 2 %.
- Des weiteren sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den neuen Bebauungsplangebieten pro 3000 qm Nettobauland ein öffentlicher

Stellplatz vorgesehen. Die Stellplätze werden gleichmäßig auf das gesamte Plangebiet verteilt sein.

- Bei der Planung der Baugebiete sollten 30 % öffentliche Flächen (z. B. Verkehrsflächen, Kinderspielplatz, Stellplätze, Grünflächen) aufgenommen werden. Es verbleibt somit eine Nettobaulandfläche von 70 %.
- In Ausnahmefällen ist eine Abweichung von der 70/30-Regelung, bezogen auf das Bauland, zugunsten der frei verkäuflichen Fläche möglich, wenn die Vorgaben der Politik deutlich über das normale Maß hinausgehen.
- Der endgültige Straßenausbau sowie die Herstellung der Nebenanlagen spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Beginn der Erschließungsarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Erschließungsträgers vorzunehmen ist.



Kutterflotte in Norddeich „Osthafen“

# 4 Gesetzliche Regelungen

Das Bau- und Planungsrecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem durch die einzelnen Bundesländer geregelten Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht gibt durch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung vor, was wo gebaut werden kann. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf.

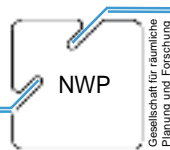
Das rasante Wachstum der Städte im 19. Jahrhundert verursachte einen Regelungsbedarf, z. B. den Verlauf von Verkehrswegen und das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen.

Daraus entwickelte sich das heutige Bauplanungsrecht. Sicherheitsüberlegungen, insbesondere entfacht durch mittelalterliche Stadtbrände führten zum Bauordnungsrecht.

## 4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist Grundlage für die Prüfung, ob ein Bauvorhaben an der geplanten Stelle überhaupt zulässig ist. Die Prüfung kann, je nach Lage des Grundstückes, auf drei verschiedenen Grundlagen erfolgen.

NWP Planungsgesellschaft mbH



Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 38 67  
26028 Oldenburg

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

www.nwp-ol.de  
info@nwp-ol.de

Tel. 04 41 / 9 71 74 34  
Fax 04 41 / 9 71 74 73

Kommunale Entwicklungsplanung · Stadt- und Dorferneuerung Städtebau · Städtebauliche Entwürfe und Konzepte  
Bauleitplanung · Flächennutzungsplanung · Bebauungsplanung · Vorhaben- und Erschließungsplanung  
Landschafts- und Umweltplanung · Moderation · Verfahrensorganisation · Beteiligungsprozesse

- Stadtplanung
- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne
- Umweltplanung
- Beratung

we | n | e | r | t  
p | a | n | n | u | n | g | s | b | ü | r | o

Norddeicher Straße 142 ■ 26 506 Norden  
Telefon 04931/918136-1 ■ Telefax 04931/918136-2  
Internet: www.weinert-planung.de

## Planungsgemeinschaft



**AG  
PROJEKT  
PLAN**

**Volker Helbig  
Dipl.-Ing. (FH)  
Sielstraße 13  
26524 Hage  
Tel. : 04931- 7786  
Fax : 04931- 7717**

**Architekten  
Ingenieure**

**Neuer Weg 17  
26506 Norden  
Tel.: 04931- 9324910  
Fax: 04931- 9324912**

**e-mail:plangem@t-online.de**

**planbau nord gmbh**

**dipl.-ing. architekt heinrich busch  
Neutorstraße 47 • 26721 Emden  
tel.: 04921 / 450372  
fax: 04921 / 589431**

#### **4.1.1 Vorhaben in Bebauungsplangebieten**

Die Städte und Gemeinden können im Rahmen ihrer Planungshoheit durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) vorgeben, was wie und wo gebaut werden darf. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und zeigt, wohin die Entwicklung der Gemeinde in den kommenden Jahrzehnten führen soll. Wichtig ist dabei, dass der Flächennutzungsplan kein automatisches Baurecht nach sich zieht. Das entsteht erst durch den Bebauungsplan, der vom Rat der Gemeinde als Ortssatzung beschlossen wird.

Er regelt detailliert und rechtsverbindlich, was in seinem Geltungsbereich zulässig ist. Im Bebauungsplan können Festsetzungen z. B. die Nutzungsart, die Ausnutzung des Grundstücks, die Anzahl der Geschosse und auch die Farbgebung regeln. Ein Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht dann zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und wenn die Erschließung gesichert ist.

#### **4.1.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich**

Innerhalb von bebauten Ortslagen ohne Bebauungsplan muss geprüft werden, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Prüfkriterien sind z. B. die Art der Nutzung, die Fläche, die überbaut wird, die Lage auf dem Baugrundstück und die Anzahl der Vollgeschosse. Wenn sich das Vorhaben einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es planungsrechtlich zulässig.

#### **4.1.3 Vorhaben im Außenbereich**

Außerhalb von bebauten Ortslagen befindet sich der sogenannte Außenbereich. Er ist grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden die sogenannten privilegierten Vorhaben. Das sind in der Regel land- oder forstwirtschaftliche Betriebe samt der betrieblichen Wohnhäuser und andere Nutzungen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Belästigungen oder durch Ortsgebundenheit nur im Außenbereich erstellt werden können (z. B. Kraftwerke, Kläranlagen).

Andere Vorhaben sind im Außenbereich nur im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. In der Regel reicht schon eine geringe Beeinträchtigung, um eine Genehmigung auszuschließen. Nutzungsänderungen und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind in einem gewissen Rahmen möglich.

## **4.2. Bauordnungsrecht**

Das Bauordnungsrecht dient auch heute noch überwiegend der Gefahrenabwehr. Die Niedersächsische Bauordnung regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Hauptinhalte sind die Abwehr von Gefahren, die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange benachteiligter Personen (z. B. Behinderte). Außerdem ist die Bauordnung Grundlage für das Genehmigungsverfahren.



Kunsthandwerkermeile  
„Große Neustraße“

# 5 Baugenehmigungsverfahren

Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen muss ein Bauantrag gestellt werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht geprüft. Das Verfahren schließt in der Regel mit einem rechtsverbindlichen Bescheid, der Baugenehmigung.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage können Einzelfragen geprüft werden. Das Ergebnis, der Bauvorbescheid, kann z. B. einem Kaufinteressenten Sicherheit über die Nutzungsmöglichkeiten eines Baugrundstücks geben. Die unterschiedlichen Verfahren sind im Folgenden aufgeführt.

## 5.1 Ablauf und Dauer

Ablauf und Dauer des Verfahrens hängen von vielen Faktoren ab. Sie werden im wesentlichen von folgenden Punkten beeinflusst:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Übereinstimmung der Planung mit dem öffentlichen Recht
- Umfang des Beteiligungsverfahrens

## 5.2 Bauvoranfrage

Es gibt Fälle, in denen wir Ihnen ohne inhaltliche Prüfung nicht sagen können, ob sich Ihr Bauwunsch auf dem vorgesehenen Grundstück verwirklichen lässt. In diesem Fall können Sie im Rahmen einer Bauvoranfrage Einzelfragen durch uns prüfen lassen (z. B. „Ist die geplante Nutzung zulässig?“). Nach Abschluss der Prüfung bekommen Sie den Bauvorbescheid. Eine abgelehnte Bauvoranfrage ist in jedem Fall billiger als ein abgelehnter Bauantrag.

Die Bauvoranfrage muss schriftlich beim Fachdienst 3.1 der Stadt Norden beantragt werden.



**Innenraumgestaltung  
Beratung + Planung**

Ingrid Barkhoff  
Dipl.-Ing. der Innenarchitektur  
Feng-Shui-Beraterin

Termine nach Vereinbarung:  
0177/660 13 69  
ab 19 Uhr unter 0 49 26/694



**GRÜNE  
ARCHITECTUS**

Planungen in Gärten und Landschaften

MARTINA KÖNIGRÖR  
Dipl.-ing. (FH) Architekt

26524 Hage · Blandorfer Straße 31  
Telefon (0 49 36) 91 40 26 · Telefax (0 49 36) 91 40 27  
E-Mail: der.garten@ewetel.net  
Internet: www.ewetel.net/~der.garten/

**Stilvoll  
Ideenreich  
Individuell  
Aufblühend  
Dekorativ  
Liebevoll**

Die Bauvoranfrage ist in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Folgende Unterlagen müssen vorgelegt werden:

- schriftlicher Antrag
- Lageplan des Grundstücks  
Maßstab 1:1000, ggfls.
- Übersichtskarte Maßstab 1:5000
- Aussagekräftige Darstellung des Vorhabens

### 5.3 Bauantrag

Wenn Sie ein Gebäude oder eine bauliche Anlage errichten, ändern oder deren Nutzung ändern wollen, benötigen Sie vor Ausführung des Vorhabens in der Regel eine Baugenehmigung (Ausnahme: siehe „Genehmigungsfreie Vorhaben“). Die Baugenehmigung muss schriftlich beim Fachdienst 3.1 der Stadt Norden beantragt und eingereicht werden.

Der Bauantrag ist in zweifacher, bei gewerblichen Maßnahmen in fünffacher Ausfertigung

einzureichen. Entsprechend der Bauvorlagenverordnung muss die Baumaßnahme vollständig in prüfbaren Bauvorlagen dargestellt werden.

Neben dem Bauantrag gehören in der Regel dazu:

- Übersichtsplan M 1:5000
- Lageplan (3-fach)
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben
- Berechnungen
- Angaben zur Erschließung
- Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Wärme- und Schallschutz) soweit erforderlich

Für die Erstellung des Entwurfs und der Bauvorlagen benötigen Sie einen fachkundigen Entwurfsverfasser. Er kann Ihnen zu diesem Thema weitere Informationen geben. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem öffentlichen

**Sell & Broer**  
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO

Gartenstraße 15  
26506 Norden

Telefon 04931 959640  
Telefax 04931 959639

[www.sell-broer.de](http://www.sell-broer.de)

## Photovoltaikanlagen

Nur Qualitätsmodule, für höchste Erträge bis 1130 kWh!

Wertiges Aussehen, keine China-Module!

Eingetragener Fachbetrieb mit allen Konzessionen  
Sorgfältige und schnelle Installation aus einer Hand

**Eilers-Jacobs Solarsysteme**

Baumstraße 12 \* 26506 Norden \* Tel. 04931-5223

Baurecht geprüft. Das Bauamt prüft nur das öffentliche Baurecht, andere Dienststellen, deren Belange berührt sind, werden vom Bauamt beteiligt. Deren Stellungnahmen fließen in die Baugenehmigung ein.

Beispiele:

Immissionsschutz: Amt für Wasser und Abfall (Landkreis Aurich) oder Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Vorhaben an Bundes- und Landesstraßen:  
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Aurich (ehem. Straßenbauamt)

## 5.4 Bauantrag nach der Prüfeinschränkungsverordnung

Wohngebäude und andere Gebäude bestimmter Größenordnungen werden im Baugenehmigungsverfahren nur noch eingeschränkt auf ihre Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht und der Arbeitsstättenverordnung überprüft. Der Entwurfsverfasser muss für die nicht mehr geprüften Vorschriften die Übereinstimmung seines Entwurfes mit dem öffentlichen Baurecht erklären.

## 5.5 Genehmigungsfreie Vorhaben

### 5.5.1 Vorhaben nach §69 der Niedersächsischen Bauordnung

Eine Vielzahl von kleineren Baumaßnahmen sind nach §69 der Niedersächsischen Bauordnung von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Beispiele:

- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von weniger als 1 m<sup>2</sup>
- Gartengerätehäuser mit einem Volumen bis zu 40 m<sup>3</sup>; im Außenbereich nur bis zu 20 m<sup>3</sup>.
- Fenster und Türen innerhalb von vorhandenen Öffnungen
- Dacheindeckungen (Auswechslung gegen vorhandene)

Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen das öffentliche Baurecht einhalten.

Wenn z. B. ein genehmigungsfreies Gartenhaus gebaut werden soll, kann der Bebauungsplan am gewünschten Standort Gartenhäuser aus-

  
**Bauunternehmung**  
**JANN GRENSEMANN**

● <b>Neubau</b>	● <b>Anbau</b>
● <b>Umbau</b>	● <b>Dacharbeiten</b>

26524 Berumbur • Lindenstrasse 2  
**Tel.: 0 49 36 / 91 76 58**  
**Mobil: 01 72 / 9 20 69 19**

  
**Meinhard Fluß**

● <b>Heizung-Sanitär</b>	● <b>Materialverkauf</b>
● <b>Solar-Anlagen</b>	● <b>Bauklempnerei</b>
● <b>Kundendienst</b>	

Achterum 5 - 26524 Berumbur  
Tel. 0 49 36-20 77  
Fax: 0 49 36-69 83 70 Mobil: 01 60-6 11 03 59



schließen. Daher sollte man sich vor dem Kauf bei uns informieren. Wenn genehmigungsfreie Änderungen an Baudenkmalen vorgenommen werden sollen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung trotzdem erforderlich.

### 5.5.2 Vorhaben nach §69a der Niedersächsischen Bauordnung

Wohngebäude geringer Höhe, sowie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen für diese Wohngebäude dürfen ohne Genehmigung errichtet werden, wenn das Baugrundstück innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der für diesen Standort ein

- Kleinsiedlungsgebiet
  - Reines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
- oder
- Besonderes Wohngebiet festsetzt.

Für solche Bauvorhaben kann alternativ zum Baugenehmigungsverfahren ein Anzeigeverfahren durchgeführt werden. Sie brauchen dafür einen qualifizierten Entwurfsverfasser und Sachverständige, die im Anzeigeverfahren die Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht erklären. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht nicht.

## 5.6 Die Baugenehmigung

Nach Abschluss der baurechtlichen Prüfung im Bauamt und Vorliegen der Stellungnahmen

anderer Dienststellen und Behörden fasst das Bauamt die Prüfergebnisse zusammen und erstellt die Baugenehmigung, ggf. mit entsprechenden Nebenbestimmungen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Teilbaugenehmigungen für einzelne Bauabschnitte möglich, z. B. für Erdarbeiten oder Rohbauarbeiten. Dazu muss allerdings der komplette Bauantrag vorliegen und das Vorhaben an der geplanten Stelle zulässig sein. Eine Baugenehmigung ist drei Jahre gültig. Wenn sie nicht ausgenutzt wird, kann sie auf Antrag verlängert werden.



Bürgerhaus in der Bleicherslohne



# hagebaumarkt®

MACH DEIN DING!



**hagebaumarkt**  
Hage – Hauptstraße 1

Telefon (0 49 31) 9 72 00-0

Fax (0 49 31) 9 72 00-79

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 19.00 Uhr · Samstag 8.00 bis 16.00 Uhr



Neues Bahnhofsgebäude

## 5.7 Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren (3fache Gebühr) wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

## 5.8 Sonstige Genehmigungen

### 5.8.1 Entwässerungsantrag

Die Entwässerung der geplanten baulichen Anlagen ist genehmigungspflichtig nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Norden. Diese Genehmigung kann mit der Baugenehmigung oder gesondert beantragt werden. In

nichtkanalisierten Gebieten kann für die dann erforderliche Kläranlage eine Einleitungserlaubnis des Landkreises Aurich notwendig sein, die dort zu beantragen ist.

### 5.8.2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wenn mit einem Bauvorhaben auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden ist, muss neben dem Baurecht auch das Wasserrecht beachtet werden. Nach der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht u. a. eine Anzeigepflicht für Heizöl und Dieselmotortreibstoff ab einem Lagervolumen von mehr als 1000 Litern und für Altöl und Ottomotortreibstoff ab einem Lagervolumen von mehr als 100 Litern. Die erforderlichen Anzeigevordrucke sind beim Landkreis Aurich – Untere Wasserbehörde – erhältlich.

**HFW** *Mit Solar  
alles klar!*  
**Haustechnik GmbH**  
**Elektro - Heizung - Sanitär**  
**Wartungsdienst**  
**Hage ☎ 04931- 7029**  
**24 Std. Notdienst**

## Bauunternehmen

### Friedhelm de Vries

Maurermeister und Hochbautechniker

Kurzer Weg 10

26524 Hage

Tel. 0 49 31 / 97 42 31

Fax: 0 49 31 / 97 23 79

Mobil: 01 60 / 7 25 35 85



**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**

*...planen und bauen  
alles aus einer Hand*

*Ihr Partner in Sachen Alt-, Neu- und Umbauarbeiten*  
**Bauunternehmen V. Diekmann**

Westerschouer Strasse 11  
26427 Esens-Moorweg

Mobil: 01 62 - 1 04 04 38  
e-mail: volker.diekmann@ewetel.net



Wir bedanken uns bei allen Inserenten für die gute Zusammenarbeit.  
Agentur Neelen . 01 71/77 45 730



*...wir machen das schon !*  
**KRAUSE** GmbH  
**Heizung-Sanitär  
Klempnerei-Solar**  
**☎ 0 49 31/95 96 96**  
**www.heizung-krause.com**

RAUM ▶  
DESIGN

**Everwien**

- Markisen - Rolläden
- Sonnenschutztechnik
- Terrassenmöbel
- Möbel für Wintergärten
- Gardinen
- Teppichböden, Tapeten
- Fertigparkett
- Wohnaccessoires

Molkereilohne 35 • 26506 Norden  
Tel. (0 49 31) 93 94 - 0 • Fax 93 94 - 95  
E-Mail: info@everwien.de  
Internet: www.everwien.de

# Bauunternehmen

*Fundament & Wand  
aus Meisterhand*

**Heiko  
Konken**

Westergaster Weg 34 - 26506 Norden

Tel.: 0 49 31 - 95 69 83  
Fax: 0 49 31 - 95 69 84

Mobil: 01 60 - 97 77 80 78  
heikokonken@aol.com

## Deerberg Bauunternehmen

*Planung  
Beratung  
Neubau  
Umbau  
Schlüsselfertiges Bauen*



Deerberg, Feldstr. 5, 26506 Norden  
Tel.: 0 49 31/95 95 28

Fax: 0 49 31/95 93 71  
Mobil: 01 75/56 80 195

**www.deerberg-bauunternehmen.de**



**Veenhuis u. Meyer Ltd.**  
**Grau- und Gipsputzarbeiten**

Postweg 43 d-e  
26629 Ostgroßefehn

Tel./Fax 0 49 43 / 42 67  
Mobil 01 74 / 4 27 28 64



# 6 Bauleitplanung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen in der Bauleitplanung sind lediglich Beispiele. Für das jeweilige Bebauungsplangebiet muss in jedem Einzelfall entschieden werden, welche Festsetzungen in was für einer Kombination zueinander und abgewandelt für die unterschiedlichen Nutzungen der Baugebiete zum Einsatz kommen.

## 6.1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO unzulässig.

## 6.1 Textliche Festsetzungen in der Bauleitplanung

### 6.1.1 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

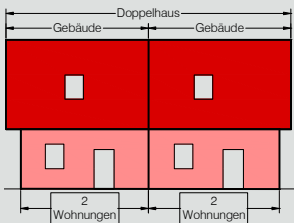
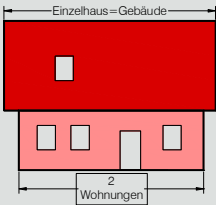
In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

oder

Im gesamten Plangebiet werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbares Gebäudeteil darstellt.

**Begründung:** Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

**Begründung:** Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.



### 6.1.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m.

oder

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

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

**Begründung:** Gem. §22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

### 6.1.4 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke müssen mind. eine Größe von 600 qm erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §4 Abs. 1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

oder

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §4 Abs. 1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO

**Begründung:** Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

### 6.1.5 Seitlicher Grenzabstand

Der seitliche Grenzabstand der Grundstücke, die sich auf den in abweichender Bauweise und mit Einzelhäusern zu bebauenden Flächen befinden, ist jeweils auf einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO freizuhalten.

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann, die sich in die umgebende Bebauung nahtlos einfügt.



### 6.1.6 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.
- Es ist nur eine max. 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergerichtet parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4 m zulässig.

**Begründung:** Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohnung. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zwei Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu-/Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.



Strandleben in Norddeich

### 6.1.7 Grundstückszufahrt

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt §4 Abs. 1, Satz 1 (ohne Bau-last) NBauO.

**Begründung:** Die Versiegelung von Flächen durch Zu-/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Gräben und das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

### 6.1.8 Überschreitung der Grundfläche




Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65 %) begrenzt.

**Begründung:** Gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

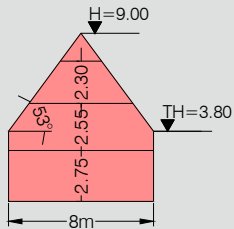
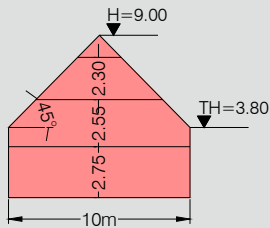
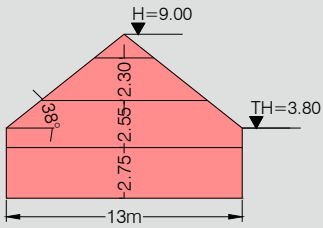
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im Beb.-Plan, durch die Grundflächen der unter 1–3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Beb.-Plan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o. a. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt-GRZ“ von 0,5 (50-prozentige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

#### Zeichenerklärung:

- Grundstücksgrenze
-  Hauptgebäude
-  Garage/  
Nebengebäude
-  Stellplatz/Zufahrt





### 6.1.9 Gebäudehöhe

Gem. §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

**Begründung:** Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von 9,00 m reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. §91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

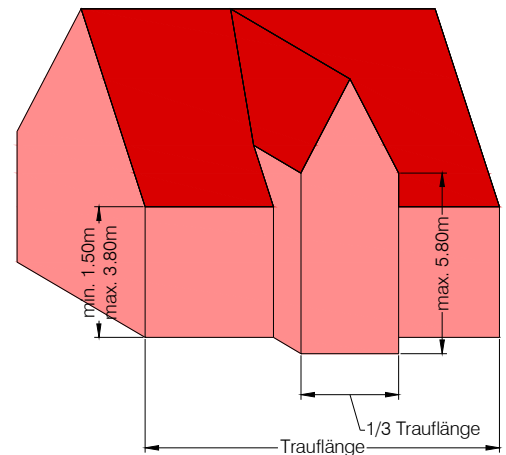
**Begründung:** Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach §69a NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf

die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressanten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen. Die Ordnungswidrigkeiten - Regelung im Städtebaurecht gem. §213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

## 6.2 Gestalterische Festsetzungen in der Bauleitplanung

### 6.2.1 Traufwandhöhe

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 Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnitlinien 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.



**Begründung:** Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

### 6.2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, 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. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° und der obere Teil mind. eine Neigung von 10° haben.

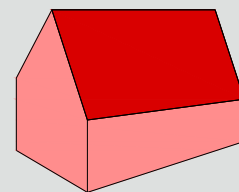
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

**Begründung:** Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der

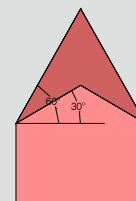
Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

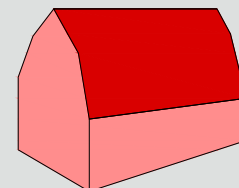
Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.



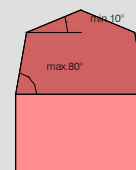
z.B. symmetrisch geneigtes Satteldach



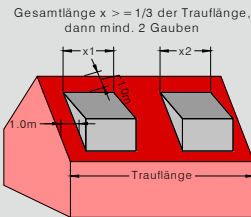
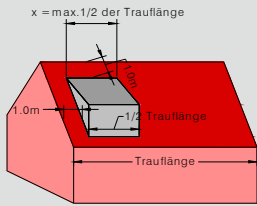
Dachneigung



Mansarddach



Dachneigungen



### 6.2.3 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 (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 m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube  $1/3$  der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

**Begründung:** Mit dieser Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Es soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

### 6.2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen über  $30^\circ$  Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange 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.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. §12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 qm handelt.

**Begründung:** Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur

noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u. a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 20 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.



**STÖBENER**  
DACHDECKEREI

26529 Marienhafte ☎ 0 49 34 / 54 54  
Gartenstrasse 8 ☎ 0 49 34 / 78 62

[stoebener.gmbh@ewetel.net](mailto:stoebener.gmbh@ewetel.net)

- **Sämtliche Dacheindeckungen**
- **Flachdachsanierungen**
- **Abdichtungen aller Art**
- **Bauklempnerei**
- **Asbestsanierung**
- **Dachbegrünung**
- **Solaranlagen**
- **Veluxfachbetrieb**

Klein + Kleinstreparaturen

### 6.2.5 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegel (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL – Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien abgewichen werden,

- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll oder

- wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o. ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudeteils 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 max. 20 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

**Begründung:** Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50 % der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den so genannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.



Freizeit- und Erlebnisbad „Ocean Wave“ in Norddeich

### 6.2.6 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. 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 nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

**Begründung:** Der Begriff in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

### 6.2.7 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

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

**Begründung:** Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die Festsetzung der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein, sofern das Straßen- und Ortsbild dadurch nicht wesentlich verunstaltet wird.

## Dach- Wand- und Abdichtungstechnik Rolf Bartmann jun. Dachdeckermeister

Heerstr. 40  
26506 Norden  
Tel. 0 49 31/ 1 41 63  
oder 01 72/9 08 46 01



Ziegeldach  
Flachdach  
Fassade  
Bauklempnerei  
Dachbeschichtung



- **Sämtliche Hochbauarbeiten**
- **Schlüsselfertiges Bauen**
- **Qualität und Kompetenz**
- **Wir machen Ihnen ein Angebot**

## Heinz Gronewold REPER Dornum

Bauunternehmer · Dipl.-Ing. Architekt AKN  
ö.b.u.v. Bausachverständiger  
Telefon 0 49 33 / 3 68 · Fax 22 30

**Beratung • Planung • Ausführung**



# 7 Denkmalschutz



Marktplatz mit Ludgerikirche  
und Glockenturm

Wenn Sie als Eigentümer, Pächter oder Mieter an einem unter Denkmalschutz stehenden Objekt bauliche Maßnahmen planen, benötigen Sie hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung. Im Niedersächsischen Denkmalschutz (NDSchG) ist festgelegt, dass derjenige eine Genehmigung beantragen muss, der ein Denkmal „zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen“ will, aber auch derjenige, der ein Denkmal mit einem Werbeschild – egal, wie groß – versehen oder die Nutzung des Gebäudes verändern will. Aber auch eine Baumaßnahme an einem benachbarten Gebäude, das selbst nicht unter Denkmalschutz steht, ist nach dem NDSchG zu genehmigen, wenn sie das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflusst.

## 7.1 Was sind Denkmale?

In Norden stehen ca. 350 Gebäude unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich nicht nur um Denkmale im Sinne von „Standbilder“ oder um historisch bedeutende Bauten wie Kirchen oder Rathäuser, sondern auch um Gebäude, die im täglichen Leben der Menschen vergangener Zeiten eine Rolle gespielt haben und deren Lebensumstände heute noch dokumentieren. Das können Bauernhäuser sein, Bürgerhäuser oder auch einfache Arbeiterhäuser. Daneben gibt es die Kategorien Technische Denkmale (Dampfmaschinen, Schleusen, etc.) Bodendenkmale

(Sommerdeiche, Warften) und Gartendenkmale (Parkanlagen o.ä.).

## 7.2 Instandsetzungsmaßnahmen

Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die „Instandsetzung“, da es hier immer wieder zu Missverständnissen kommt. Wenn Sie z. B. die weißen Holzfenster Ihres Denkmals in demselben Farbton neu streichen lassen wollen, benötigen Sie hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung. Das klingt erst einmal sehr bürokratisch; diese enge Auslegung wird allerdings verständlich, wenn man weiß, dass es nach Abschluss einer Maßnahme häufig zu Diskussionen und Prozessen darüber kommt, ob das Ergebnis dem vorherigen Zustand entspricht oder nicht. Auch heute sind einige Hauseigentümer der Meinung, dass ein neues nach innen öffnendes Drehkipp-Kunststofffenster mit Sprossen, die in der Isolierglas-scheibe liegen („Aspik-Sprossen“), genauso aussieht, wie das alte Holzfenster mit echten, glasteilenden Sprossen und Kittfalz, das zweiflügelig nach außen aufschlägt und ein Oberlicht besitzt. Sind diese Kunststofffenster aber erst einmal eingebaut – und die originalen Holzfenster zerstört – dann ist der Schaden nicht wieder gut zu machen. Um eine denkmalgerecht Lösung zu erreichen, ist daher jede, auch noch so kleine Maßnahme vorab zu genehmigen.



### 7.3 Denkmalpflege ist teuer

Ein weiterer Vorteil der erforderlichen Antragstellung liegt darin, dass sich der Bauherr vom Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörde beraten lassen kann. Die Fachkenntnisse und Erfahrungen in den Denkmalschutzbehörden können durchaus zu Lösungen führen, die Kosten einsparen. Die Meinung, dass Denkmalpflege viel Geld kostet, ist ein Vorurteil, und eine Ursache liegt darin, dass der Bauherr manchmal aus dem alten Gebäude ein neues machen möchte. Die Denkmalpflege hat dagegen das Ziel, die alte Substanz möglichst zu erhalten. Das spart doppelt Kosten: Denn was Sie nicht – für Geld – beseitigen, müssen Sie nicht – für noch mehr Geld – wieder neu erstellen lassen.

### 7.4 Denkmalpflege verhindert Modernisierung

Die Denkmalpflege-Behörden verlangen, dass alles so bleibt, wie es ist, und erlauben keine Erneuerungen. Auch das ist ein Vorurteil. Das NDSchG verlangt ausdrücklich, dass „für Baudenkmale eine Nutzung anzustreben ist, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet“. Da heute niemand mit einem Kamin als einziger Heizmöglichkeit und einem Plumpsklo auf dem Hof leben will, sind selbstverständlich Maßnahmen erlaubt, die eine Nutzung nach heutigem Standard ermöglichen, also z. B. der Einbau einer Heizungsanlage oder eines modernen Bades. Auch eine Erweiterung des Baudenkmals durch

einen Anbau kann genehmigt werden; der Anbau darf das Denkmal allerdings nicht negativ beeinflussen. Das bedeutet aber nicht, dass die Erweiterung im Stil des alten Gebäudes gestaltet werden muss; der Neubau sollte – genau wie das Denkmal – die Zeit dokumentieren, aus der er stammt.

### 7.5 Denkmalrechtliche Genehmigung

Um eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu erhalten, müssen Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einen formlosen Antrag stellen, der folgende Angaben enthalten muss:

- Ihren Namen und Ihre Anschrift
- Die Adresse des Baudenkmales
- Die genaue Beschreibung der geplanten Maßnahme, ergänzt durch Zeichnungen, Fotos o. ä., soweit zur Darstellung von Form, Farbe oder Material erforderlich.

Die neuen Bauteile müssen in den eingereichten Unterlagen erkennbar sein. Sie erhalten daraufhin eine schriftliche denkmalrechtliche Genehmigung. Diese Genehmigung ist gebührenfrei. Sollten Sie für Ihr Vorhaben am denkmalgeschützten Gebäude eine Baugenehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) benötigen, ist in der dann erteilten Baugenehmigung die Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz enthalten. Wenn Sie also einen Bauantrag nach NBauO stellen, brauchen Sie nicht zusätzlich einen Antrag gemäß NDSchG einzureichen.



Bürgerhäuser an der Marktplatznordseite



Hotel „Fährhaus“ am  
Norddeicher Hafen

## 7.6 Ordnungswidrigkeiten

Wenn Maßnahmen, die einer Genehmigung nach dem NDSchG bedürfen, ohne Genehmigung oder abweichend von der erteilten Genehmigung durchgeführt worden sind, kann ein Bußgeld von bis zu 250.000 € verhängt werden. Tipp: Wenn Sie eine Baumaßnahme durchführen wollen, auch wenn sie Ihnen als noch so gering erscheinen sollte, erkundigen Sie sich bitte vorher, ob hierfür eine Genehmigung erforderlich ist. Sie ersparen sich so ggf. ein Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten, welches ein Bußgeld zur Folge haben kann.

## 7.7 Zuschüsse und Steuervergünstigungen

Ob für eine Maßnahme Zuschüsse gezahlt werden, kann nur im Einzelfall beantwortet werden. Zur Förderung sämtlicher Baumaßnahmen an

Denkmälern stehen nicht genügend Mittel zur Verfügung. Genauere Informationen erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Eine Möglichkeit der Förderung, die allen offen steht, soweit sie Steuern zahlen, ist die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) und der Einkommensteuer Durchführungsverordnung (EStDVO). Nach diesen Bestimmungen können 90 bzw. 100 Prozent der anerkannten Baukosten über 10 bzw. 12 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Voraussetzung hierfür ist eine gültige denkmalrechtliche Genehmigung und eine Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten. Maßnahmen, bei denen diese Bedingungen nicht erfüllt sind, können nicht anerkannt werden.

Antrag auf Steuererleichterung: Um die o. a. Steuervergünstigung in Anspruch zu nehmen, muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) ein „Antrag auf Ausstellung einer vorläufigen Bescheinigung (Abstimmung)“ abgegeben werden. Der Mitarbeiter der UDSchB wird sich dann mit Ihnen in Verbindung setzen, um sich die geplanten Maßnahmen von Ihnen im Einzelnen erläutern zu lassen und mit Ihnen abzustimmen. Nach Abschluss der Maßnahme reichen Sie bei der UDSchB alle Rechnungen mit dem „Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung“ ein. Sie erhalten daraufhin eine gebührenpflichtige Bescheinigung, die Sie mit Ihrer Steuererklärung dem Finanzamt vorlegen.

Wir sind Spezialisten für Tischlerarbeiten  
bei denkmalgeschützten Gebäuden

**Brechter Dirksen GmbH**  
Inh. Michael Klaassen

Bau- und Möbeltischlerei - Innenausbau

Adolf-Röppe-Strasse 5 26736 Krummhörn-Perwsum  
Telefon (0 49 23) 3 20 und Fax 81 06

**Der AMÖ-Umzugsspediteur:** Ein festes, eingespieltes und erfahrenes Umzugsteam mit einem zuverlässigen gepflegtem Möbelwagen ist die Grundlage für einen ordentlichen Umzug. Der Fachbetrieb bietet nicht nur die Be- und Entladung, den Transport, das Ein- und Auspacken der Kartons, die Schrankmontage und -demontage an, sondern übernimmt auf Wunsch ebenso Elektroarbeiten bis zum amtlichen Einrichten einer Haltezone für den Möbelwagen. Für Problemfälle wie beispielsweise den Tresor oder Aktenschrank an einen neuen Standort zu bringen, das Klavier oder den Flügel in das Obergeschoss zu transportieren etc., sind die AMÖ-Umzugsspediteure die richtigen Fachmänner, die mit Muskelkraft, technischen Hilfsmitteln und nicht zuletzt mit „Köpfchen“ die richtige Lösung parat haben. Sollte die neue Wohnung noch nicht fertig sein und der Auszugstermin muss eingehalten werden, bietet der AMÖ-Spediteur zur Überbrückung beheizte Lagerhallen mit fest installierten Lagercontainern an.



## Ihr Frachtgutspediteur zuverlässig · schnell · reell

**Spedition Peter Janssen OHG**

Stellmacherstr. 26 · 26506 Norden  
 Tel. 04931/3596 · Fax 04931/14046  
 E-mail: [jansspedition@t-online.de](mailto:jansspedition@t-online.de)  
[www.spedition-peter-janssen.de](http://www.spedition-peter-janssen.de)





Eine von 311 Familien, denen wir den „Grund“ für Ihr Glück vermittelt haben.

Auch Sie finden bei uns das Baugrundstück für Ihr Traumhaus!

**Claashen Immobilien – MehrWert für Sie!**

Auktionator Agrar-Ing. Gustav Claashen

**Claashen Immobilien**

MehrWert für Sie

Am Markt 32 · 26506 Norden  
 Telefon (0 49 31) 93 70-0 · Fax (0 49 31) 93 70-30  
[www.claashen.de](http://www.claashen.de)





## Fachbereich 3 - Planen, Bauen, Umwelt -

Am Markt 39 und 43  
26506 Norden

Telefon: 04931 923-0 (Vermittlung)  
[www.norden.de](http://www.norden.de)

