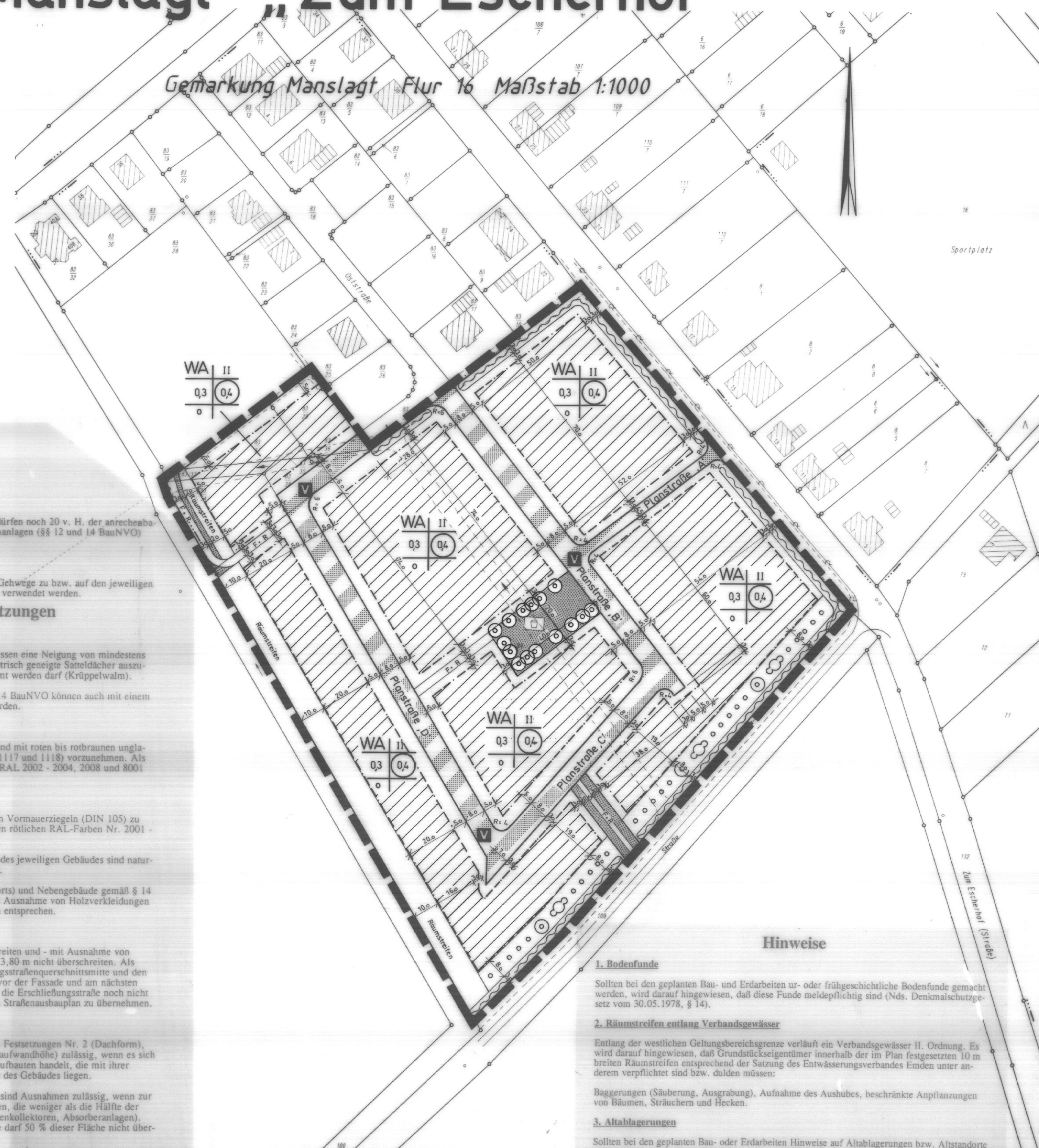


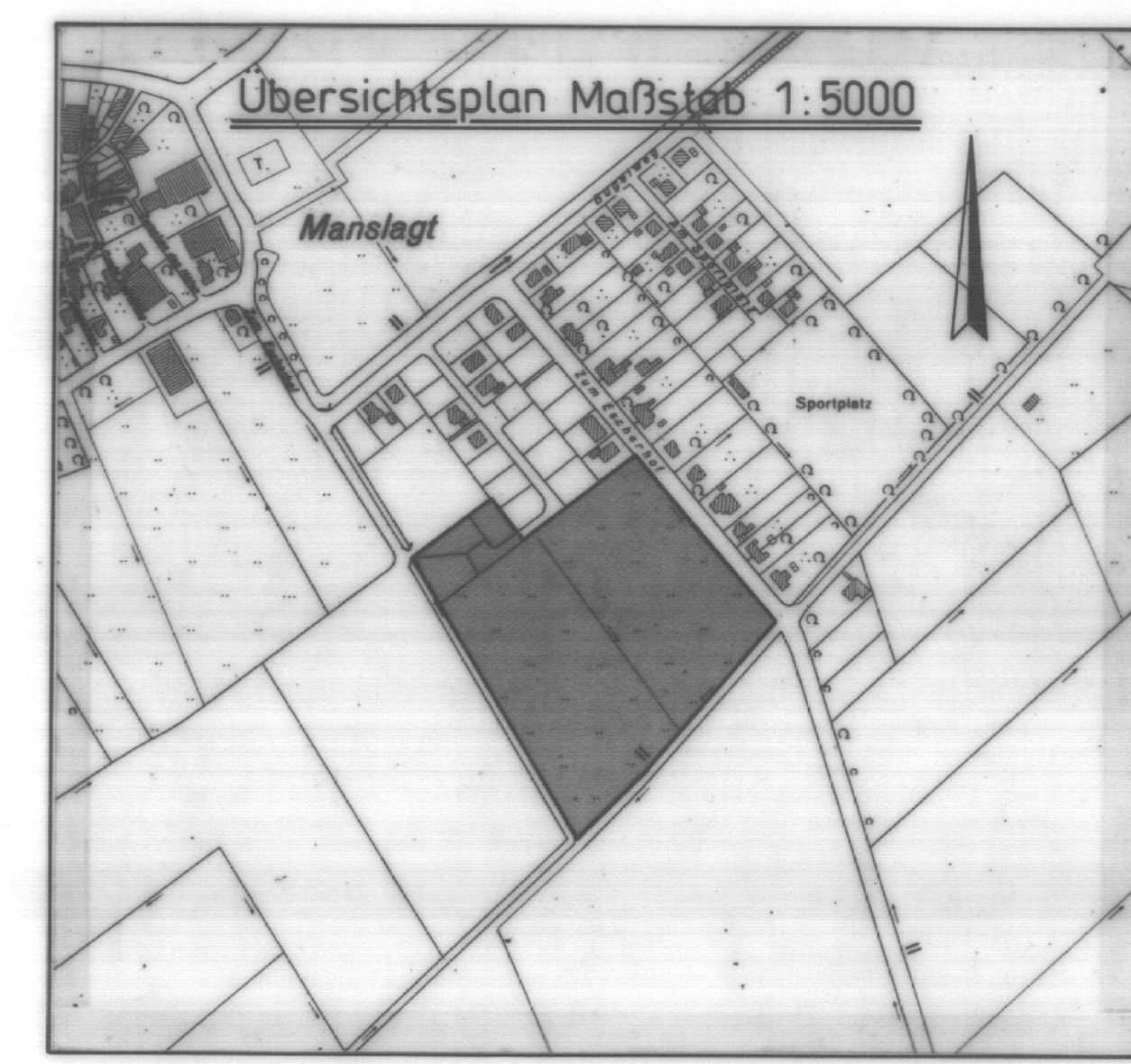
# Gemeinde Krummhörn Bebauungsplan Nr. 1107

## Ortsteil Manslagt „Zum Escherhof“



### Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>0.3</b>	Grundflächenzahl
<b>0.4</b>	Geschossflächenzahl
<b>0</b>	Offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
<b>R-5</b>	Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche Hier: Spielplatz
	Graben
	Pflanzstreifen, Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
	Einzelbäume sind anzupflanzen



## Gemeinde Krummhörn Bebauungsplan Nr. 1107

Ortsteil Manslagt „Zum Escherhof“

<b>Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen</b>	Planverfasser:
	Gemeinde Krummhörn - Bauamt -
Maßstab 1:1000	Krummhörn, den
Stand: 21.11.97	Gemeindedirektor

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Nebenanlagen, Garagen, (Stellplätze)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

#### 2. Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 14.08.1981 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1104 der Gemeinde Krummhörn außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

#### 3. Anpflanzungen

##### 3.1 Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche ist je 1000 qm Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:  
Schwarzerle - Alnus glutinosa; Stieleiche - Quercus robur; Gemeine Esche - Fraxinus excelsior; Winterlinde - Tilia cordata; Aspe - Populus tremula; Eberesche - Sorbus aucuparia; Buche - Fagus sylvatica; Winterlinde - Tilia cordata

Qualitätsanforderungen:  
Hochstamm: (ab 180 cm Höhe ohne Krone);  
Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals; im Wurzelballen

##### 3.2 Bereich: Grundstücke

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume und Qualitätsanforderung wie bei Bereich: Verkehrsfläche

##### 3.3 Bereich: Pflanzstreifen am südlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes sowie am Rand des Spielplatzes (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Innerhalb des Pflanzstreifens sind folgende standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Faulbaum	Fraxala alnus
Hazel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartnagel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Bruchweide	Salix fragilis

Qualitätsanforderungen:  
Bäume: Heister (80 bis 150 cm Höhe ohne Krone);  
2 mal verpflanzt; im Wurzelballen

Sträucher: Höhe 100 - 150 cm; 2 mal verpflanzt;  
mit mehreren Grundstämmen

#### 3.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechzzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

#### 4. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

#### 5. Pflasterungen

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden.

### Gestalterische Festsetzungen

#### 1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die obere Hälfte des Giebelrecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm).

#### Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

#### 2. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen der Dachflächen über 35° Neigung sind mit roten bis rotbraunen unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen. Als rot bis rotbraun gelten die Farben entsprechend Farbregeister RAL 2002 - 2004, 2008 und 8001 bis 8004.

#### 3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 - 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

Bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen als Außenwandverblendungen zulässig.

#### Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Baustoffe enthalten. Mit Ausnahme von Holzverkleidungen in Naturfarben müssen sie jedoch den oben genannten Farben entsprechen.

#### 4. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälmern - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenquerschnittsmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und am nächsten Punkt der Erschließungsstraße gemessen. Soweit im Baufalle die Erschließungsstraße noch nicht hergestellt ist, ist das Bezugsmaß entsprechend dem erstellten Straßenausbauplan zu übernehmen.

#### 5. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dachform), Nr. 3 (Dacheindeckung), Nr. 4 (Außenwände) und Nr. 5 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dacheindeckung) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

### Hinweise

#### 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

#### 2. Räumstreifen entlang Verhandsgewässer

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verhandsgewässer II. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, daß Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden unter anderem verpflichtet sind bzw. dulden müssen:

Baggerungen (Säubern, Ausgrabung), Aufnahme des Aushubes, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

#### 3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandortzutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: *Z125 C*  
Gemarkung: *Manslagt*  
Maßstab: *1:1000*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *08.1.97*). 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.

Emden, den *30.07.98*



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift *Specht*  
Verm. Oberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Krummhörn.

Krummhörn, den *13.08.1998*

*[Handwritten Signature]*  
Planverfasser

## Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 15.1.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.3.97 ortsüblich bekanntgemacht.

*Krummhörn* den *18.08.1998*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Gemeindedirektor

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.3.97 ortsüblich bekanntgemacht und am 3.4.97 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

*Krummhörn* den *18.08.1998*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 15.1.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.3.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 7.4.97 bis 7.5.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Krummhörn, den 17.8.2009



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor



## Satzungsbeschluß

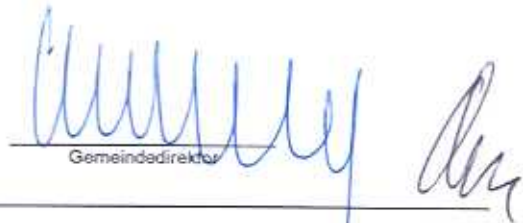
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.7.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den

10.7.97



  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

## Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Siegel

## Anzeige

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am                   angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan einschließlich der enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch                   kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

, den

Siegel

## Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Krummhörn ist den in der Verfügung vom                   (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am                   beigetreten.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom                   bis                   öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am                   ortsüblich bekanntgemacht.

Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Die ~~Ermittlung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ Der Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 30.1.98 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 30.1.98 rechtsverbindlich geworden.

Krummhörn den 18 JUNI 1999



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

*[Handwritten signature]*

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

*Norden*  
Pewsum, den

Siegel

\_\_\_\_\_

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Krummhörn Pewsum diesen Bebauungsplan Nr. 1107 mit der Bezeichnung „Zum Escherhof“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Krummhörn den

18 JUNI 1998



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor