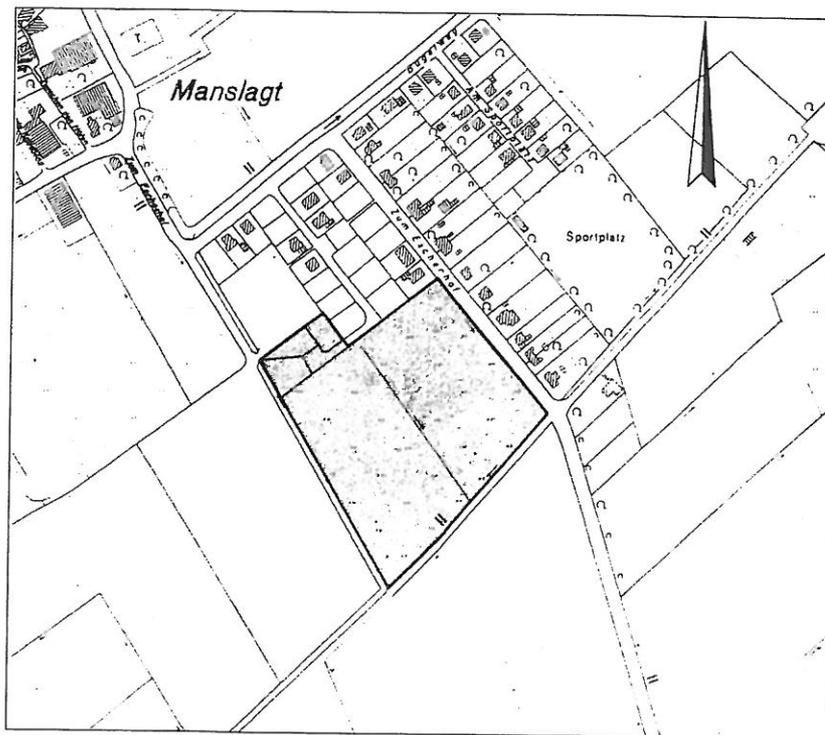


# Gemeinde Krummhörn

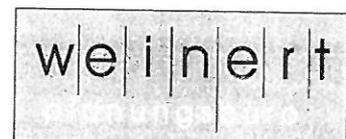


Bebauungsplan Nr. 1107  
OT Manslagt

1. vereinfachte Änderung  
**BEGRÜNDUNG**



Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Änderungsbereiches.....	3
<b>2</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Örtliche Bauvorschriften.....	4
2.2	Ausnahme.....	4

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Krummhörn, die örtlichen Bauvorschriften in verschiedenen Bebauungsplänen zu vereinheitlichen, um einerseits den vielfach geäußerten Gestaltungswünschen der Bauherren zu entsprechen und andererseits ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten.

In den vergangenen Jahren wurde von zahlreichen Bauherren vermehrt der Wunsch geäußert, einen Wintergarten, eine Veranda oder Garagen und Gewächshäuser abweichend von den bestehenden örtlichen Bauvorschriften zu errichten. In dem Bebauungsplan Nr. 1107 ist festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden sind. Des Weiteren sind die Dachform und die Dacheindeckung sowie die Maße der Traufwandhöhe festgesetzt. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, für Garagen gem. § 12 BauNVO sowie für untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten werden Ausnahmen zugelassen.

Diese Ausnahmen entsprechen der Zielsetzung der Gemeinde Krummhörn, in den Wohngebieten die Errichtung von Wintergärten, Gewächshäusern und anderen Nebenanlagen planerisch zu vereinfachen und den Bauherren genügend gestalterischen Spielraum zu lassen.

Da die Ausnahmeregelungen in den einzelnen Bebauungsplänen unterschiedlich oder gar nicht festgesetzt sind, möchte die Gemeinde Krummhörn im Sinne einer Gleichbehandlung innerhalb der Bebauungspläne im Gemeindegebiet eine Vereinheitlichung der bestehenden und der neu aufgenommenen Ausnahmeregelungen herstellen. Aus diesem Grund werden die festgesetzten Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1107 mit der 1. vereinfachten Änderung gestrichen und um eine neue Ausnahmeregelung ersetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1107 bleiben mit der 1. vereinfachten Planänderung unverändert.

### 1.1 Lage des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## 2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 2.1 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1107 ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit örtlichen Bauvorschriften, die der Zielsetzung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes dienen: Nr. 1 (Dachform), Nr. 2 (Dacheindeckungen), Nr. 3 (Außenwände) und Nr. 4 (Traufwandhöhe).

### 2.2 Ausnahme

In der rechtskräftigen Planfassung werden in den gestalterischen Festsetzungen Nr. 5 (1. Absatz) Ausnahmen festgesetzt. Diese werden mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 gestrichen und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und gem. § 84 NBauO durch die folgende gestalterische Festsetzung ersetzt:

**Gem. § 84 NBauO werden bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- und Aufbauten sowie bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 35% der gesamten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dachform), Nr. 2 (Dacheindeckungen) und Nr. 3. (Außenwände) zugelassen.**

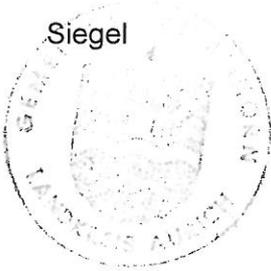
Die Aufnahme einer einheitlichen Ausnahmeregelung von den örtlichen Bauvorschriften für transparente Vor-, An- und Aufbauten sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Krummhörn, in den Wohngebieten die Errichtung von Wintergärten, Gewächshäusern und anderen Nebenanlagen planerisch zu vereinfachen und den Bauherren dabei genügend gestalterischen Spielraum zu lassen. Hierbei wird die max. zulässige Grundfläche der Gebäude oder Gebäudeteile, für die diese Ausnahme gilt, auf max. 35% der Grundfläche des Hauptgebäudes beschränkt. Da die o.g. Anlagen keine maßgeblich ortsbildprägende Funktion haben, ist die mit der Planänderung vorgenommene Vereinheitlichung der Ausnahmeregelung städtebaulich vertretbar. Ferner ist in den vergangenen 20 Jahren eine Zunahme der Bauqualität und die vermehrte Verwendung von ortstypischen Baumaterialien zu beobachten. Vor diesem Hintergrund ist trotz einer Auflockerung der örtlichen Bauvorschriften nicht von der Entstehung von städtebaulichen Missständen auszugehen.

Die gestalterische Festsetzung Nr. 5 Absatz 2 (Energiegewinnung durch neue Technologien) bleibt von der Planänderung unberührt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1107 bleiben unverändert bestehen.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel



Gemeinde Krummhörn  
Der Bürgermeister

J.V.

Der Bürgermeister

# **Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 OT Manslagt**

## **§ 1 Bestandteile**

Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 besteht aus dieser Satzung.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **§ 3 Inhalt**

Die gestalterischen Festsetzungen Nr. 5 Absatz 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1107 werden gestrichen und durch die folgende gestalterische Festsetzung ersetzt:

**Gem. § 84 NBauO werden bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- und Aufbauten sowie bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 35% der gesamten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dachform), Nr. 2 (Dacheindeckungen) und Nr. 3. (Außenwände) zugelassen.**

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1107 bleiben unverändert bestehen.

## **Hinweis Bodenfunde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u.U. mit Bodenfunden zu rechnen. Diese Funde sind Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Pewsum, den 02.07.2013



Gemeinde Krummhörn  
Der Bürgermeister

JV:

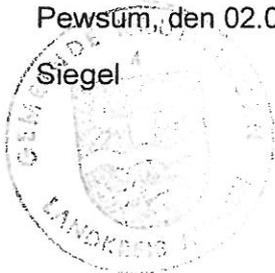
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S.1509) und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1107, bestehend aus dem Satzungstext mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den 02.07.2013



Gemeinde Krummhörn  
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

### 2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1107 – 1. vereinfachte Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden

### 3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 25.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zu dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel

Der Bürgermeister

#### 4. Öffentliche Auslegung

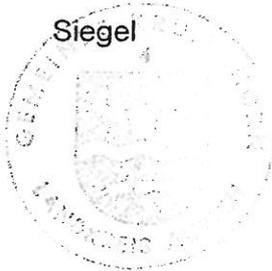
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 25.10.2010 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1107 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

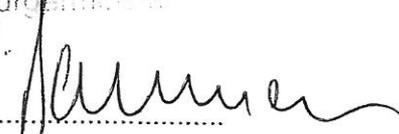
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom 06.06.2011 bis einschließlich 08.07.2011 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel



Gemeinde Krummhörn  
Der Bürgermeister

J.V.   
.....  
Der Bürgermeister

#### 5. Erneute Öffentliche Auslegung

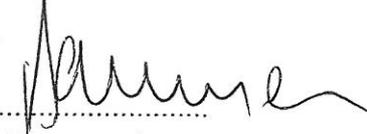
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel



J.V.   
.....  
Der Bürgermeister

#### 6. Satzungsbeschluss

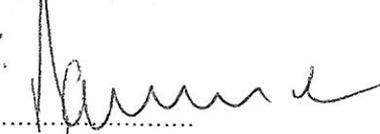
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2013 als Satzung beschlossen.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel



Gemeinde Krummhörn  
Der Bürgermeister

J.V.   
.....  
Der Bürgermeister

### **7. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Pewsum, den

Siegel

.....  
Der Bürgermeister

### **8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den

Siegel

.....  
Der Bürgermeister

### **9. Mängel des Abwägungsvorganges**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1107 - 1. vereinfachte Änderung sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den

Siegel

.....  
Der Bürgermeister