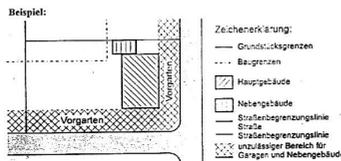


**Textliche Festsetzungen**

**1. Nebenanlagen und Garagen**

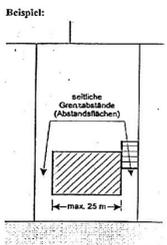
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.



**Zeichenerklärung:**  
 --- Grundstücksgrenzen  
 - - - Baugrenzen  
 ▨ Hauptgebäude  
 ▩ Nebengebäude  
 ▭ Straßbegrenzungslinie  
 ▮ Straße  
 ▯ Straßbegrenzungslinie  
 ▰ unzulässiger Bereich für Garagen und Nebengebäude

**2. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 25,0 m.



**Zeichenerklärung:**  
 --- Grundstücksgrenzen  
 ▨ Hauptgebäude  
 ▩ Nebengebäude oder Garage  
 ▭ Straße

**3. Anpflanzungen**

**Bereich: Verkehrsfläche**

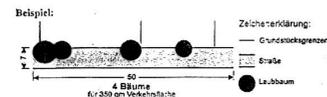
Innerhalb der Verkehrsfläche ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**Art der Laubbäume:**

- Stieleiche Quercus robur
- Hainbuche Carpinus betulus
- Eiche Fraxinus excelsior
- Bergahorn Ulmus glabra
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Feldahorn Acer campestre
- Silberweide Salix alba
- Schwarzalpe Aulus glutinosa

**Qualitätsanforderungen:**

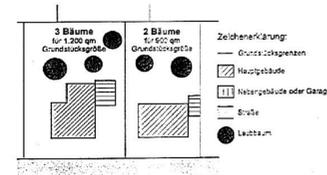
- \* Hochstamm, mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)
- \* Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen
- \* 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.



**Zeichenerklärung:**  
 --- Grundstücksgrenzen  
 ▭ Straße  
 ● Laubbau

**Bereich: Grundstücke**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.



**Zeichenerklärung:**  
 --- Grundstücksgrenzen  
 ▨ Hauptgebäude  
 ▩ Nebengebäude oder Garage  
 ▭ Straße  
 ● Laubbau

**4. Einfriedungen zur Verkehrsfläche**

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

**5. Verriegelung**

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) verriegelt werden.



**Zeichenerklärung:**  
 --- Grundstücksgrenzen  
 ▨ Hauptgebäude  
 ▩ Nebengebäude oder Garage  
 ▭ Stellplatz  
 ▮ Straße

**6. Pflasterung**

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

**7. Bestehende Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 21. März 1984 genehmigte Bebauungsplanes Nr. 1583 außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan abgelöst wird.

**8. Immissionsschutz**

**W3-Gebiet:**

Alle Räume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) auszustatten (Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 32 dB)

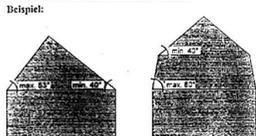
**Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone, Loggien und Grünanlagen sind auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon zu errichten. Soweit diese Außenwohnbereiche durch bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen oder 1,80 m hohe Wand/Wall) von direktem Schalleinfluss geschützt sind, sind sie auch sonst allgemein zulässig.

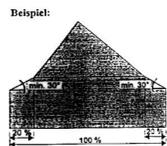
**Gestalterische Festsetzungen**

**1. Dachform**

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 40° und dürfen höchstens 53° aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 30° und muss im oberen Teil mind. 30° haben.



Das Dach darf im unteren Bereich mit einer Neigung ab 30° versehen werden, wenn diese Ab-schleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.

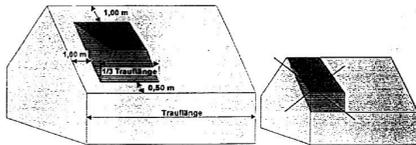


Garagen gemäß § 13 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Dachneigungen bis zu 15° (Flachdach) angeführt werden.



**2. Dachaufbauten, Dachgauben**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.



Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachausritzes zum First bzw. Walngrad darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) darf das Maß von 0,50 m nicht unterschreiten. Die Maße sind in Dachneigung zu messen.

**3. Dacheindeckung WA1-Gebiet**

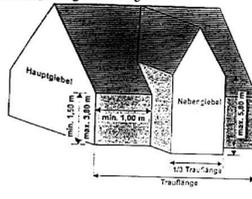
Die Dacheindeckungen der Dachflächen über 35° Neigung sind mit roten bis rotbraunen unglasierten Dachziegeln (DIN 4356) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen. Als rot bis rotbraun gelten die Farben entsprechend Farbregeister RA1: 2002 (blutorange), 2003 (pastellorange), 2004 (reineorange), 2008 (hellorange), 3003 (pastellorange), 2004 (reineorange), 2008 (hellorange), 8001 (ockerbraun), 8003 (lehm Braun) und 8004 (kupferbraun).

**4. Außenwände WA1-Gebiet**

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RA1-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 2003 (pastellorange), 2004 (reineorange), 2008 (hellorange), 3003 (feuerrot), 3002 (karmirots), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) verwendet werden.

**5. Traufwandhöhe**

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - das Maß von 4,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schmittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist.



**6. Ausnahmen**

Gem. § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

**Transparente Bauteile**

Bei untergeordneten transparenten (Glas o. A.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20% der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 1 (Dachfenster),  
 Nr. 3 (Dacheindeckung),  
 Nr. 4 (Außenwände),  
 Nr. 5 (Traufwandhöhe).

**Alternative Energiegewinnung**

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte einer Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 3 (Dacheindeckung).

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dacheiste.

**Garagen und Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm und Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 3 (Dacheindeckung)  
 Nr. 4 (Außenwände).

**7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

**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. Altablagerungen/Altstandorte**

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

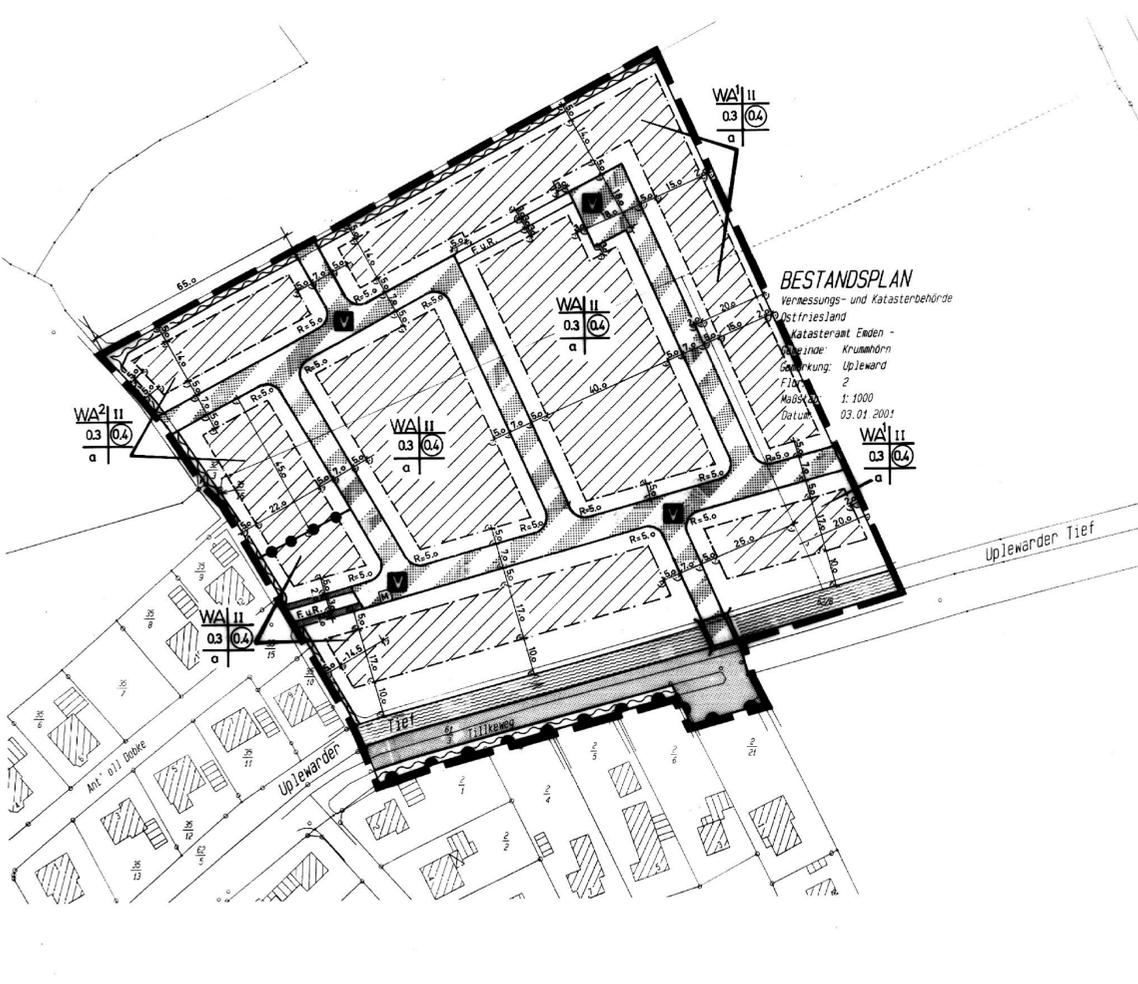
**3. Räumstreifen entlang Verbandsgräber**

Durch das Plangebiet verläuft ein Verbandsgräber II. Ordnung (Uplewarder Tief). Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Ermden unter anderem verpflichtet sind, bzw. dulden müssen:  
 Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Asthubes, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

# Gemeinde Krummhörn

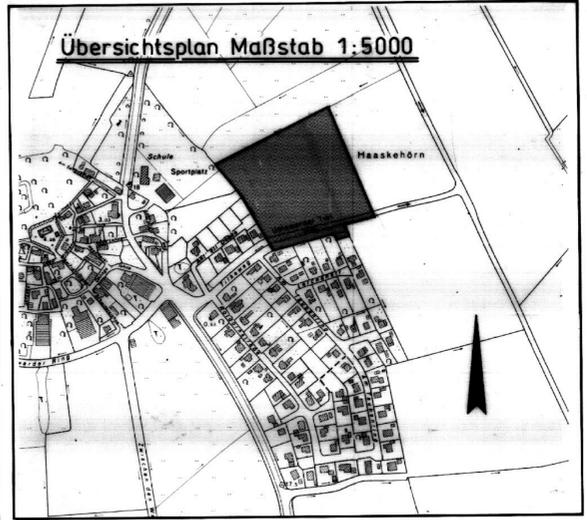
## Bebauungsplan Nr. 1506

### Ortsteil Upleward - "An't oll Dobke"



**Planzeichenerklärung**

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Abweichende Bauweise
	Umgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes
	Baugrenze
	Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich (§42 Abs. 4a Str.VO)
	Fuß- u Radweg mit Verkehrsgrün
	Müllbehälterstandplatz
	Graben
	Brücke
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Straßenverkehrsfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



<b>Gemeinde Krummhörn</b>	
<b>Bebauungsplan Nr. 1506</b>	
<b>Ortsteil Upleward - "An't oll Dobke"</b>	
Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden
	Verm.-Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. Verf.-Techn. Bearbeitung: Gezeichnet und Verk.-Techn. Bearbeitung: 25.02.2000 T. Eilers Geprüft: Baudozentert: Geändert: 02.03.00 Gr. / 07.03.00 Gr. / 21.03.00 Verf.
Maßstab 1:1000	Plan Nr. 21/61/1506

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:  
Gemarkung: *Upleward*  
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 *Dez. 2000*). 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 *22.2.2001*



Unterschrift

*Specht*  
Verm.Oberratsrat

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 19.02.01

*[Signature]*  
Planverfasser



### Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.3.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1506 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.7.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Krummhörn, den *01.02.2001*



Der Bürgermeister

*[Signature]*  
- Reemtsma -

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*  
- Risto -

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 5.5.00 ortsüblich bekanntgemacht und vom 15.5.00 bis 19.5.00 wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Krummhörn, den *2001*



Der Bürgermeister

*[Signature]*  
- Reemtsma -

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*  
- Risto -

## Öffentliche Auslegung

Der <sup>VA</sup> Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.3.2000 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 21.7.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 31.7.00 bis 31.8.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Krummhörn, den 01 FEB 2001



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
- Reemtsma -

Der Gemeindedirektor

*[Handwritten signature]*  
- Risto -

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde 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 ausgelegt.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Reemtsma -

Der Gemeindedirektor

\_\_\_\_\_  
- Risto -

## Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde 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.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Reemtsma -

Der Gemeindedirektor

\_\_\_\_\_  
- Risto -

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.11.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den 01. FEB. 2001

Siegel



  
Bürgermeister

J.V.   
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

## Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde 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.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

  
- Reemtsma -

  
- Risto -

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 9.2.01 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 9.2.01 rechtsverbindlich geworden.

Krummhörn, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

---

### 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.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Reemtsma -

\_\_\_\_\_  
- Risto -

---

### Mängel der Abwägung

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

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Reemtsma -

\_\_\_\_\_  
- Risto -

---

### Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

Norden, 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 diesen Bebauungsplan Nr. 1506 mit der Bezeichnung „Ant oll Dobke“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Reembama -

\_\_\_\_\_  
- Risto -