BEBAUUNGSPLAN NR. 0537 "GREETSIELER GRACHTEN II"

M. 1 : 1.000

GEMARKUNG GREETSIEL
FLUR 11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet SO 1 „Ferienhausgebiet" / Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nrn. 1 u. 6 BauGB; §§ 1, 10 u. 13 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 „Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Je voller 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal einer Ferienwohnung zulässig.

1.3 Allgemein zulässig sind:
a) Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
b) Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
c) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
d) Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe und
e) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.4 Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

2. Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen mit Gästebeherbergung und nicht störenden Gewerbebetrieben" / Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nrn. 1 u. 6 BauGB; § 11 (2) Satz 2 u. § 13 BauNVO)

2.1 Das festgesetzte unterteilte Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen sowie der Gästebeherbergung und der Unterbringung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe.

2.2 Allgemein zulässig sind:
a) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Greetsiel. Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

b) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden im Sinne von a). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

c) Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

d) Im Sondergebiet SO 2.1 sind nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden im Sinne von a) allgemein zulässig:
1) Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberufliche tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
2) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
4) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.3 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 2.2 nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 a) zugelassen werden:
a) Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und
b) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für das Gebiet dienen.

2.4 Im Sondergebiet SO 2.2 ist je errichteter Dauerwohnung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 a) maximal eine Unterkunft zur Gästebeherbergung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 b) zulässig.

2.5 Im Sondergebiet SO 2.2 dürfen die Geschossflächen der zulässigen Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 b) 40 % der errichteten Gesamtgeschossfläche auf dem Baugrundstück nicht überschreiten. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen. Flächen von Nebenanlagen bleiben unberücksichtigt.

3. Sondergebiet SO 3 „Hotel" / Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (2) BauNVO)

3.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.

3.2 Allgemein zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z. B. Hotelverwaltung)
b) Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie
c) Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
d) Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
e) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
f) Stellplätze für den durch die Zweckbestimmung verursachten Bedarf

4. Sondergebiet SO 4 „Ferienwohnungen - Wohnen" / Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (2) BauNVO)

4.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 4 gemäß § 11 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dem sonstigen Wohnen.

4.2 Allgemein zulässig sind:
a) Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
b) sonstige Wohnungen
c) Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen,
d) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
e) Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe und
f) Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

4.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen
b) Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

5.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

5.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,35 m über dieser liegen.

5.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

5.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu 33 vom Hundert der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig (= maximaler Versiegelungsgrad 40 % der Baugrundstücksfläche).

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)

6.1 In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 12 m und bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten darf.

6.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6.3 In der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 18 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.

6.4 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

6.5 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO ist je Gebäude einmal für untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 3,00 m und einer Tiefe von max. 1,00 m an den Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.

6.6 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

7. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

7.2 Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Wasserwirtschaftliche Anlagen und Maßnahmen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer sind zulässig.

7.3 Auf den festgesetzten Flächen ist die Anlage von je einem Steg pro Baugrundstück in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

8. Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 (1) Nr.14 u. 20 BauGB)

Die nicht als Graben oder Regenrückhaltegewässer genutzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen. Die Entfernung von Gehölzen ist von Oktober bis Februar zulässig. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind allgemein zulässig.

9. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche wird als Erholungsgewässer festgesetzt. Je anliegendem Baugrundstück ist die Errichtung einer Steganlage in einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Tiefe von 0,50 m von der errichteten Uferbefestigung in das Gewässer hinein zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Auf den festgesetzten Flächen sind Kleingewässer in einer Größe von insgesamt mindestens 3.500 m² anzulegen. Die Fläche ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der natürlichen Sukzession zu überlassen oder extensiv zu pflegen. Die Entfernung von Gehölzen ist von Oktober bis Februar zulässig. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind allgemein zulässig.

10.2 Boden von den Baugrundstücken darf nicht verbracht werden.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist als Scherrasen oder Rabatte ohne Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Grundstücke zu belasten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBL. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL S. 48) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN BAUPRODUKTE- UND MARKTÜBERWACHUNGSGESETZES VOM 06. 04. 2017 (NDS. GVBL. S. 116) HAT DER RAT DER GEMEINDE KRUMMHÖRN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 0537 MIT BEGRÜNDUNG EINSCHLIESSLICH DES UMWELTBERICHTES BESCHLOSSEN.

PEWSUM, DEN 24.08.2018

BÜRGERMEISTER

GEMEINDE KRUMMHÖRN LANDKREIS AURICH (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE KRUMMHÖRN HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.08.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 0537 "GREETSIELER GRACHTEN II" BESCHLOSSEN.

PEWSUM, DEN 27.08.2018

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) — MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE — MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.11.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

Emden DEN 21.08.2019
(ORT) (DATUM)

Katasteramt Emden
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

DIE FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE IM RAHMEN EINER BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG IM HAUS DER BEGEGNUNG IN GREETSIEL AM 07.02.2018.

PEWSUM, DEN 24.08.2018

BÜRGERMEISTER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELT-BEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM 08.06.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER 32. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG HAT MIT DEM ENTWURF DER BEGRÜNDUNG UND DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 18.06.2018 BIS 20.07.2018 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

PEWSUM, DEN 24.08.2018

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KRUMMHÖRN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 0537 "GREETSIELER GRACHTEN II" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.03.19 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

PEWSUM, DEN 27.08.2019

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE KRUMMHÖRN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 06.09.19 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND IM BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 0537 "GREETSIELER GRACHTEN II" IST DAMIT AM 06.09.19 RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

PEWSUM, DEN 24.10.19

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PEWSUM, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- SO 1 — Sondergebiet "Ferienhausgebiet"
- SO 2 — Sondergebiet "Dauerwohnen mit Gästebeherbergung und nicht störenden Gewerbebetrieben"
- SO 3 — Sondergebiet "Hotel"
- SO 4 — Sondergebiet "Ferienwohnungen - Wohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- TH: 9,00 — maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- FH: 7,00 — maximal zulässige Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- a_1 / a_2 / a_3 — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 0,60 — Höhe der festgesetzten Straßenoberfläche in Metern über NN

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Sammelplatz Müllbehälter

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- G / W / F / S / SW — unterirdische Gas-, Wasser-, Fernmelde-, Strom-, Schmutzwasserleitung
- G / W / SW — unterirdische Gas-, Wasser-, Schmutzwasserleitung, künftig fortfallend

7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken
- E — Erholungsgewässer

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 13
- TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
- ÖB:1 — gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

- III — Gewässer III. Ordnung
- Räumuferstreifen einschl. Gewässerrandstreifen
- NÜ: 1 — gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 1

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Einfriedungen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze dürfen ein Maß von 1,10 m nicht überschreiten und sind als Hecke auszuführen. Eine Kombination aus Zaun und straßenseitig dazu gepflanzter Hecke ist zulässig.

2. Im Sondergebiet SO 2.1 gelten zusätzlich folgende örtliche Bauvorschriften:

a) Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Die Traufe ist auch im Bereich von Dachaufbauten durchgehend zu führen.

b) Dachform
Dächer der Hauptgebäude, müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen. Anbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach oder einem Dach mit einer Neigung unter 20° ausgeführt werden.

c) Dacheindeckungen
Die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen, unglasierten Eindeckungen oder mit Reet vorzunehmen. Als rot bis rotbraun gelten die Farben entsprechend Farbregister RAL 2002 bis 2004 und 8001 bis 8004.

d) Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind als Sichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur unglasierte Materialien in den (rötlichen) RAL-Farben Nr. 2001 bis 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden. Bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassade sind helle Flächen in den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Farben erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Räumuferstreifen (§ 6 der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden)
Entlang des „Neuen Greetsieler Sieltiefs" ist ein Räumstreifen von 5,00 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10,00 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen. Gebäude und sonstige Anlagen, z. B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw. dürfen nicht näher als 10,00 m von der oberen Böschungskante errichtet werden. Leitungen dürfen in diesem Gewässer nur mit Zustimmung des Verbandes und nur in solcher Tiefe verlegt werden, dass Baggerungen nicht behindert werden. Ausnahmen von den wirksamen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen. Steganlagen und Ufersicherungen sind gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestatten.

2. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)
Im 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des „Neuen Greetsieler Sieltiefs" gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

3. Gewässer
Das nachrichtlich übernommene Gewässer III. Ordnung dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen und ist im Bestand als Verrohrung oder offener Graben dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

5. Verwendung überschüssigen Bodens
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
Es können sulfatsaure oder potentiell sulfatsaure Böden vorliegen. Es sind ggf. Maßnahmen wie Vermengungen oder Aufkalkungen vorzunehmen. Die Böden dürfen nicht vom Baugrundstück verbracht werden.

6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Krummhörn zu benachrichtigen.

7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
7.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

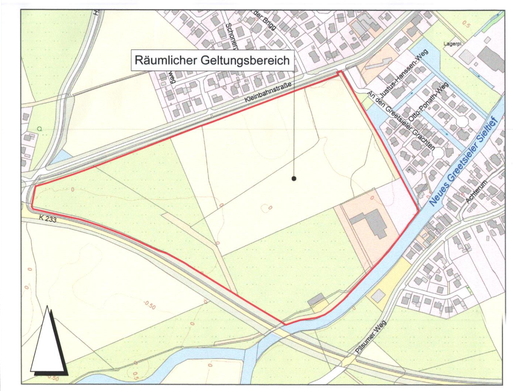
7.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung
Das neu anzulegende Gewässer wird nach Erstellung ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 obliegt den Anliegern.

9. Tatsächliche Lage der Leitungen
Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

10. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Krummhörn (Rathausstraße 2, 26736 Pewsum) eingesehen werden.

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE KRUMMHÖRN

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 0537
"GREETSIELER GRACHTEN II"

MASSSTAB
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10124	Bottenbruch	CBI,RG,AK6		891 x 1160	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2019_07_31_10124_BP0537_S.vwx	06.06.2019	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG.