

# Gemeinde Krummhörn

## Bebauungsplan Nr. 0107

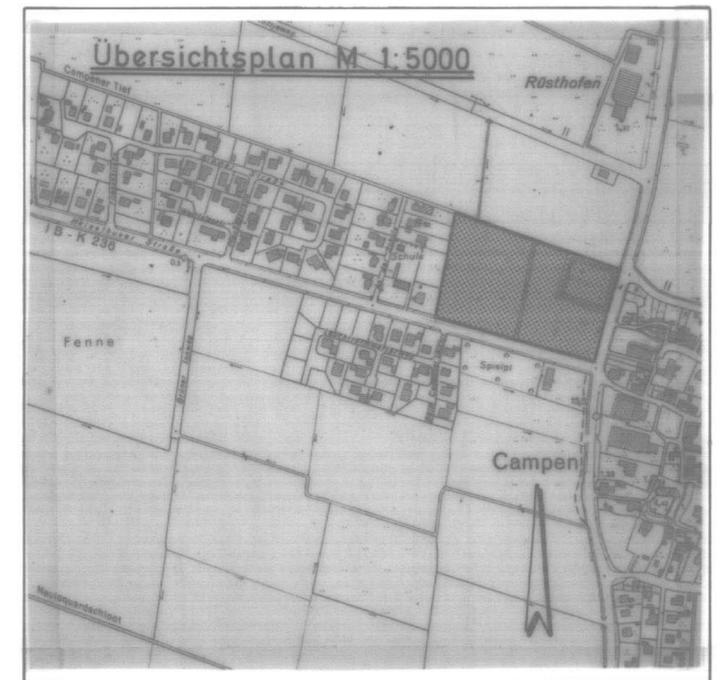
Ortsteil Campen

Gemarkung Campen Flur 1 Maßstab 1:1000



### Planzeichenerklärung

-  Nicht überbaubare Fläche
-  Überbaubare Fläche
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
-  Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Strassenverkehrsfläche
-  Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Öffentliche Parkfläche
-  Öffentliche Grünfläche  
Friedhof
-  Private Grünfläche  
Dauerkleingärten
-  Fuß- und Radweg
-  Graben
-  Müllbehälterstandplatz (2.0m x 2.0m)
-  Radien beziehen sich auf die Strassenbegrenzungslinie
-  Pflanzreihe - Bäume und Sträucher sind zu erhalten
-  Pflanzreihe - Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
-  Pflanzstreifen - Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



## Gemeinde Krummhörn

### Bebauungsplan Nr. 0107

#### Ortsteil Campen

Entwurf

Maßstab 1:1000

Stand: 28.02.97, 16.06.97, 01.10.97,  
05.01.99

Planverfasser:  
Gemeinde Krummhörn  
-Bauamt-

Krummhörn, den

Gemeinde direktor



# Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:  
Gemarkung: *Compes*  
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. 98*). 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 *23* APR 1999



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

Specht, Dipl. Ing.

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Krummhörn.

Pewsum, den *17* März 99



*[Handwritten Signature]*  
Planverfasser

## Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.6.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.6.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Krummhörn, den *26.05.1999*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Gemeindedirektor

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 3.7.97 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.7.97 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Krummhörn, den *26.05.1999*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.7.97 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.

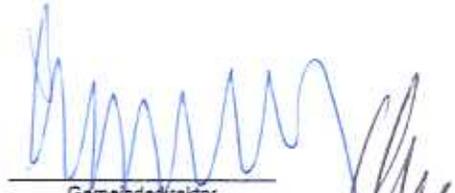
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.7.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.7.97 bis 21.8.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.



Krummhörn, den 26.05.1999

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

## 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 ausgelegen.

Krummhörn, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## 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 \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## 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 11.11.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den

26.05.1998



\_\_\_\_\_  
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

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

Krummhörn, den

\_\_\_\_\_  
Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

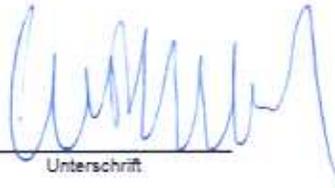
### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 07.08.98 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

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

Krummhörn, den 26.05.1999



  
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

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

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

Krummhörn, 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.

Krummhörn, den

Siegel

\_\_\_\_\_

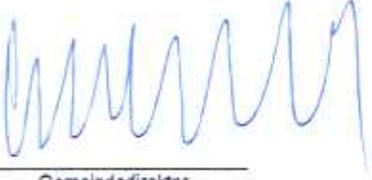
## Präambel

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. 0107 mit der Bezeichnung „“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den 26.05.1999



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

# Bebauungsplan Nr. 0107 der Gemeinde Krummhörn

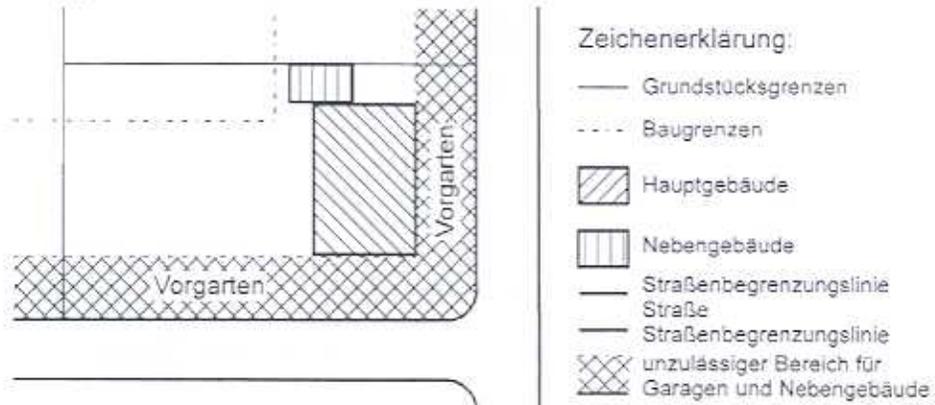
## **Textlicher Teil**

# Textliche Festsetzungen

## 1 Nebenanlagen und Garagen

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

**Beispiel:**

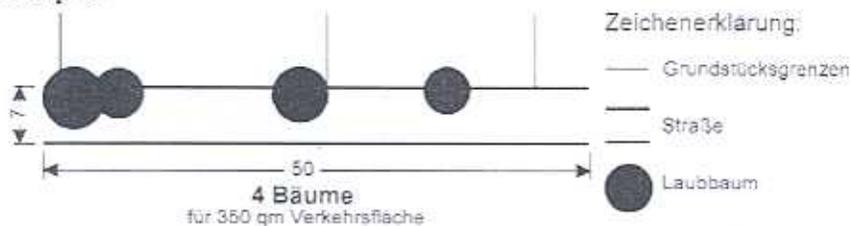


## 2 Anpflanzungen

### Bereich: Verkehrsfläche

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

**Beispiel:**



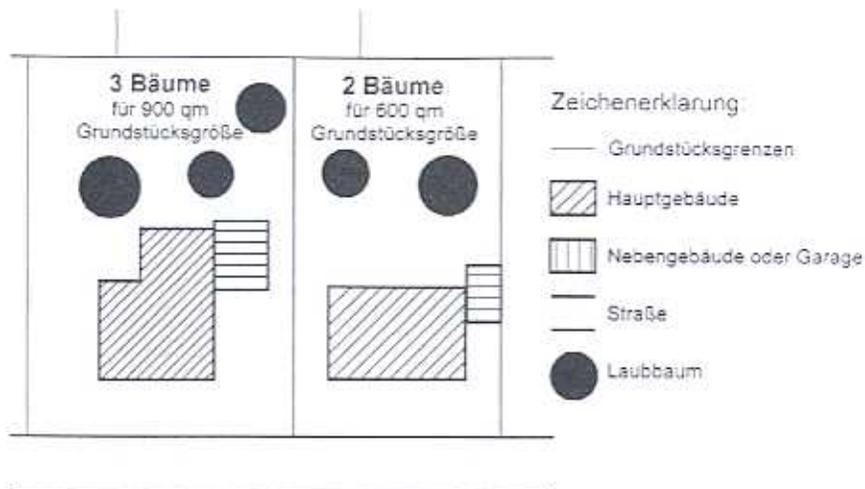
Art der Laubbäume:	Stieleiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Bergulme	Ulmus glabra
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Feldahorn	Acer campestre
	Silberweide	Salix alba
	Schwarzerle	Alnus glutinosa

- 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

### Bereich: Grundstück

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

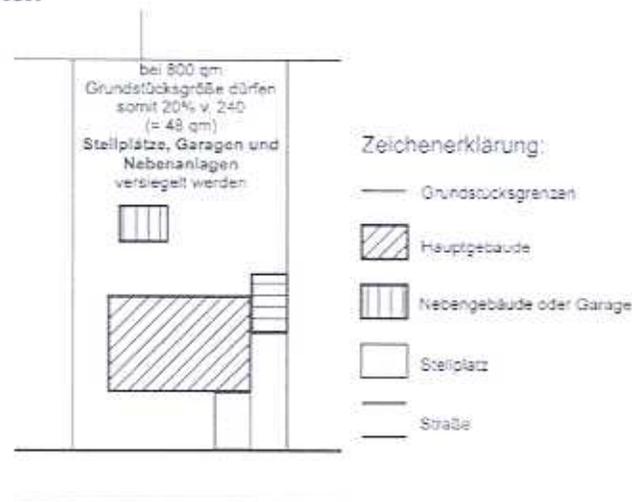
**Beispiel: (siehe nächste Seite)**

**Beispiel:****3 Einfriedungen zur Verkehrsfläche**

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen 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 BauN-VO) versiegelt werden.

**Beispiel:****5 Pflasterung**

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

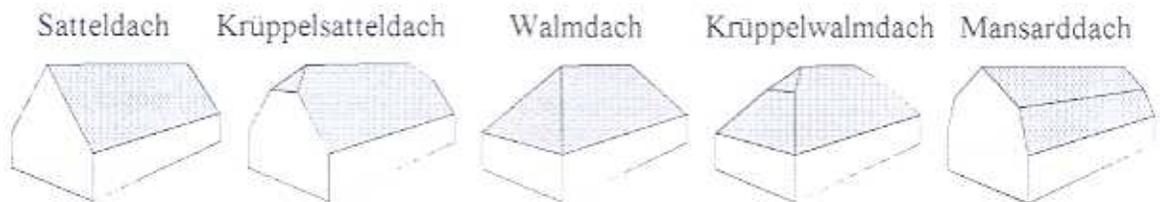
**Beispiel:**

## 6 Zuwegungen

Über das festgesetzte Gewässer (Graben) und dem festgesetzten Pflanzstreifen ist je eine Zuwegung vom Dauerkleingartengelände und dem Parkplatz zum Friedhofsgelände in einer Breite von max. 3,00 m zulässig

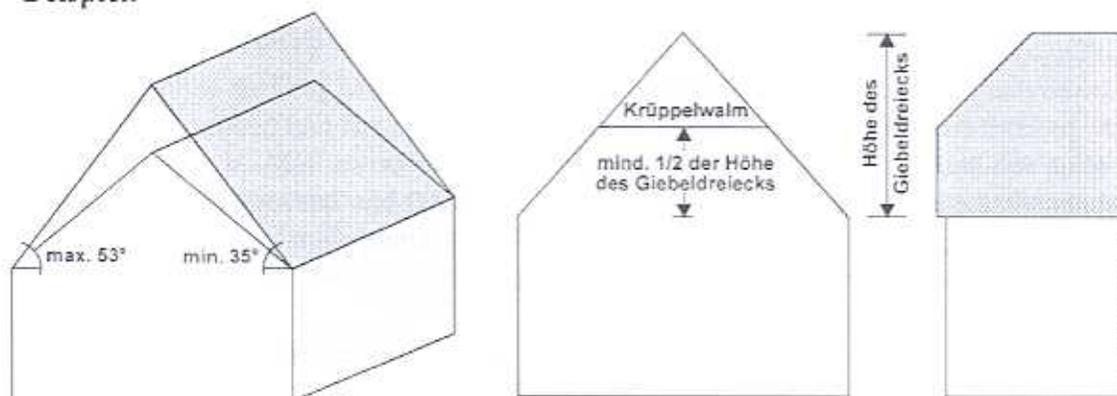
## Gestalterische Festsetzungen

### 1 Dachform



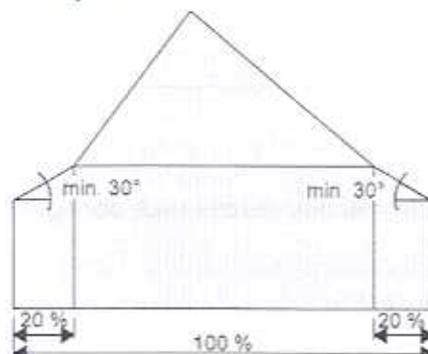
- 1.1 Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens  $35^\circ$  und dürfen höchstens  $53^\circ$  aufweisen und sind als symmetrische geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm).

Beispiel:



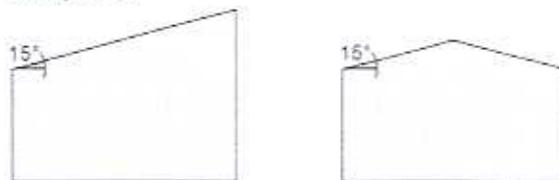
- 1.2 Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab  $30^\circ$  versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.

Beispiel:



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

**Beispiele:**



## 2 Dacheindeckung

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 Farbbregister RAL 2002 (blutorange), 2003 (pastellorange), 2004 (reinorange), 2008 (hellorange), 8001 (ockerbraun), 8003 (lehm Braun) und 8004 (kupferbraun).

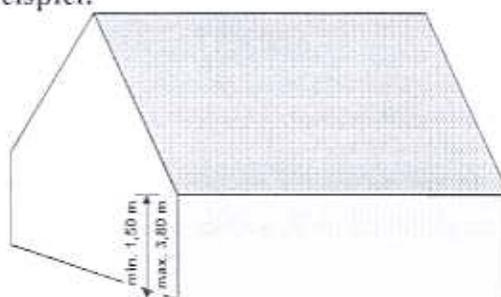
## 3 Außenwände

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 (rotorange), 2002 (blutorange), 2003 (pastellorange), 2004 (reinorange), 2008 (hellorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) verwendet werden.

## 4 Traufwandhöhe

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

**Beispiel:**



## 5 Ausnahmen

- 5.1 Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

5.2 **Transparente Bauteile**

Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Nr. 1 (Dachform),
- Nr. 2 (Dacheindeckung),
- Nr. 3 (Außenwände),
- Nr. 4 (Traufwandhöhe).

### 5.3 Alternative Energiegewinnung

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte einer Dachflächenseite eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Nr. 2 (Dacheindeckung).

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

## 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 Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 236, L 2) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

### 3 Räumstreifen entlang Verbandsgewässer

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, daß Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan nachrichtlich übernommenen 10 m breiten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden unter anderem verpflichtet sind, bzw. dulden müssen:

- Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Aushubs, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

### 4 Altablagerungen

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