



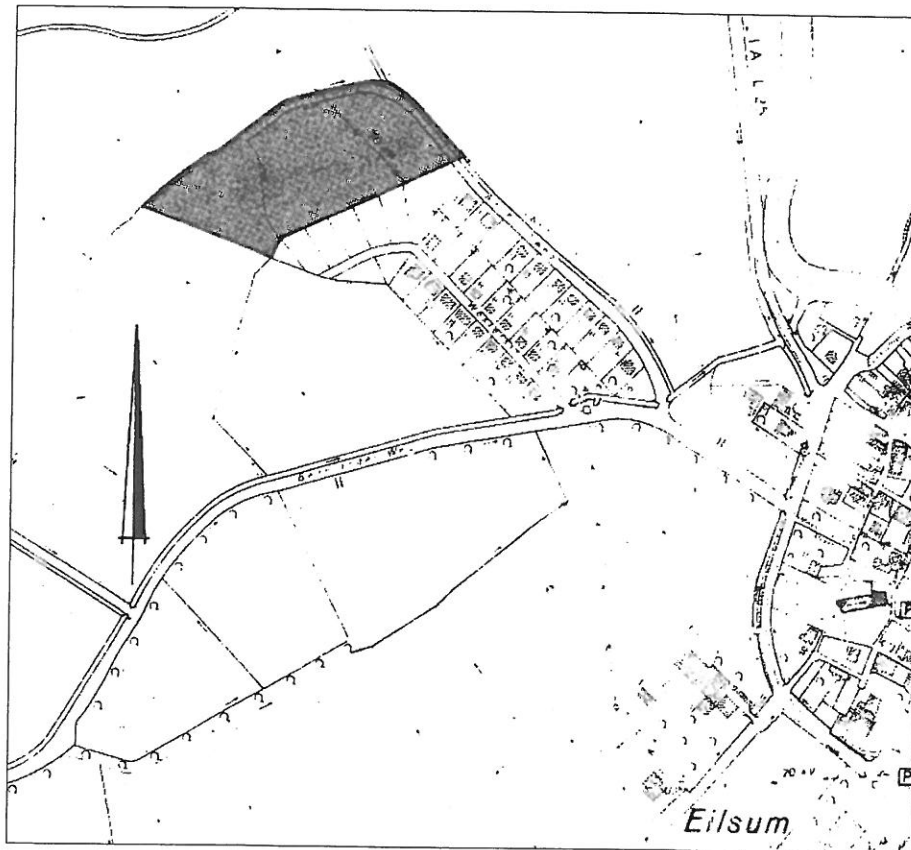
Gemeinde Krummhörn



Bebauungsplan Nr. 0305
OT Eilsum

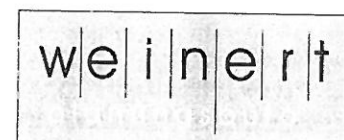
1. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersicht

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



Inhaltsverzeichnis

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

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 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. 0305 ist festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Gebäude im Erdgeschoss als Verblend- oder Putzmauerwerk auszubilden sind. Des Weiteren sind die Dachform sowie die Maße der Traufhöhe festgesetzt. In der Vergangenheit wurden mehrfach Ausnahmen von den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften vom Landkreis Aurich erteilt. Das erfolgte einvernehmlich mit der Gemeinde, da davon ausgegangen wurde, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zum Ausschluss solcher Anlagen führen sollte und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind bzw. die Durchführung der Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte führt.

Da inzwischen eine anhaltend hohe Nachfrage nach untergeordneten transparenten Vor-, An- und Aufbauten wie z. B. Wintergärten, Veranden sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO besteht, beabsichtigt die Gemeinde Krummhörn, die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 0305 um eine Ausnahmeregelung für o.g. Anlagen zu ergänzen.

Innerhalb der Bebauungspläne im Gemeindegebiet wird hierbei im Sinne einer Gleichbehandlung eine Vereinheitlichung der bestehenden und neu aufgenommenen Ausnahmeregelungen angestrebt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0305 bleiben mit der 1. vereinfachten Planänderung bis auf die Ergänzung einer Ausnahmeregelung von den örtlichen Bauvorschriften unverändert.

1.1 Lage des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 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. 0305 ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit örtlichen Bauvorschriften, die der Zielsetzung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes dienen: Nr. 1 (Dachaufbauten), Nr. 2 (2.Vollgeschoss), Nr. 3 (Sockelhöhe), Nr. 4 (Traufhöhe), Nr. 5 (Geneigte Dachflächen) und Nr. 6 (Gebäudeaußenwandflächen im Erdgeschoss). In der rechtskräftigen Planfassung werden für Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen keine Ausnahmen zugelassen.

2.2 Ausnahme

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die gestalterischen Festsetzungen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und gem. § 84 NBauO in Punkt 7 um folgende Ausnahme ergänzt:

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. 5 (Geneigte Dachflächen) und Nr. 6 (Gebäudeaußenwandflächen im Erdgeschoss) zugelassen.

Die Aufnahme einer Ausnahmeregelung zur Errichtung von transparenten Vor-, An- und Aufbauten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Krummhörn sowie dem verbreiteten Wunsch zahlreicher Bauherren. Hierbei wird die max. zulässige Grundfläche der Gebäude oder Gebäudeteile, für die diese Ausnahme gilt, auf max. 35% der Grundfläche des Hauptgebäudes beschränkt. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde Krummhörn, in den Wohngebieten die Errichtung von Wintergärten, Gewächshäusern und anderen Nebenanlagen planerisch zu vereinfachen und den Bauherren dabei größeren gestalterischen Spielraum zu überlassen. Da die o.g. Anlagen keine maßgeblich ortsbildprägende Funktion besitzen, 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. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0305 bleiben unverändert bestehen.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel

.....
Der Bürgermeister

Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 OT Eilsum

§ 1 Bestandteile

Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 besteht aus dieser Satzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 3 Inhalt

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0305 werden in Punkt 7 um die folgende gestalterische Festsetzung ergänzt:

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. 5 (Geneigte Dachflächen) und Nr. 6 (Gebäudeaußenwandflächen im Erdgeschoss) zugelassen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0305 bleiben unverändert bestehen.

Hinweis Bodenfunde

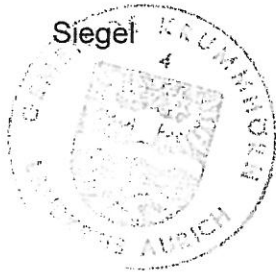
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u.U. mit Bodenfunden zu rechnen. Diese Funde sind Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

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

J.V.

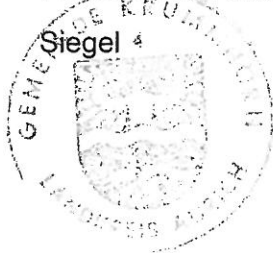
.....
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

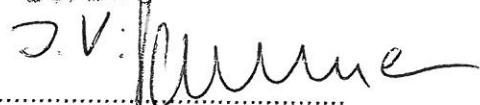
1. Präambel

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. 0305, bestehend aus dem Satzungstext mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den 02.07.2013



Gemeinde Krummhörn
Der Bürgermeister

J.V. 

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0305 – 1. vereinfachte Änderung wurde ausgearbeitet von:

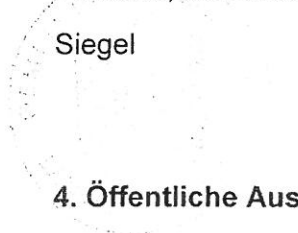
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

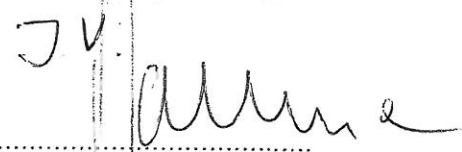
3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 25.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zu dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0305 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Pewsum, den 02.07.2013

Siegel



J.V. 

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. 0305 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. 0305 - 1. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom 06.06.2011 bis einschließlich 08.07.2011 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pewsum, den 02.07.2013



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. 0305 - 1. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Pewsum, den 02.07.2013



Gemeinde Krummhörn
Der Bürgermeister

J.V.

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan Nr. 0305 - 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

J.V.

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 0305 - 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 0305 - 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. 0305 - 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. 0305 – 1. vereinfachte Änderung sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister