FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 **NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN**
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
Im WA1 und WA2 -Gebiet: - Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
Im WA1-Gebiet: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 2 **GEBÄUDEHÖHE**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im WA1-Gebiet eine Höhe von 9,00 m und im WA2-Gebiet eine Höhe von 11,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

§ 3 **NEBENANLAGEN, GARAGEN**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

§ 4 **AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN**
Bepflanzung und Unterhaltung von 10% der unversiegelten Grundstücksflächen pro Grundstück mit heimischen Gehölzen aus nachstehender Pflanzenliste oder Anpflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum (auch Obstbau - Hochstamm) je angefangene 300 m² Baugrundstück.

PFLANZENLISTE:

Bäume:	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silber-Weide
Sträucher:	
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 5 **TRAUFWANDHÖHE**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 4,00 m im WA1-Gebiet sowie von 6,50 m im WA2-Gebiet nicht überschreiten.
Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

FÜR DAS WA1-GEBIET WIRD GESONDERT FESTGESETZT:

§ 6 **GESCHOSSIGKEIT**
Das letzte zulässige Vollgeschoss muss mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen. Der Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachaufbauten bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

§ 7 **DACHAUFBAUTEN**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge 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.
Im Traufbereich sind mindestens zwei Pfannenreihen unterhalb von Dachaufbauten durchgehend zu führen.

§ 8 **DACHFORM**
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 38 Grad und dürfen höchstens 50 Grad aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm).
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. Pultdach bis 15 Grad Dachneigung oder einem Satteldach mit geringer Dachneigung ausgeführt werden.

§ 9 **DACHEINDECKUNGEN**
Die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen, unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder mit _Reet vorzunehmen.
Als rot bis rotbraun gelten die Farben entsprechend Farbregister RAL 2002 bis 2004, 2008 und 8001 bis 8004.

§ 10 **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 bis 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.
Bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbehandelte oder hellgestrichene Holzflächen und auch Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 als Außenwandgestaltung zulässig.
Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude bis 20 m² Größe gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Baustoffe und Farben enthalten. .

§ 11 **AUSNAHMEN**
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen § 1 (Traufwandhöhe) und § 5 (Dacheindeckung) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas oder ähnlich) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihren Grundflächen insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen.
Von der gestalterischen Festsetzung des § 5 (Dacheindeckung) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

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. **BEGRÜNUNG VON HAUSWÄNDEN**
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht, z.B. Verbesserung des Kleinklimas, wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

3. **GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**
Bei der Gestaltung der Zu-/Abfahrten sollte die Verwendung von Rasengittersteinen in Betracht gezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Greetsiel
M 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – Regionaldirektion Aurich – Katasteramt Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlicher Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, sowie diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 01.06.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 03.05.2011
Landesamt für Geinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich –
- Katasteramt Emden -
(Unterschrift)
Siegel

Planverfasser/in

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich

Aurich, den 12.11.2009
Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H. Geschäftsstelle Aurich Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich
Planverfasser/in

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischer Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Krummhörn dieser Bebauungsplan Nr. 0529 Greetsiel, bestehend aus der Planzeichnung und den nach- / neben- / oben stehenden textlichen Festsetzungen sowie den nach- / neben- / oben stehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den 12.11.2009
Bürgermeister
Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 20.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Krummhörn, den 12.11.2009
Bürgermeister
Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ir seiner Sitzung am 09.11.2009 als Satzung (§ 10 auGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den 12.11.2009
Bürgermeister
Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stad Emden bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2009 in Kraft getreten.

Krummhörn, den 20.01.2010
Bürgermeister
Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den .....
Bürgermeister
Siegel

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung sind Mängel der Abwägung nich geltend gemacht worden.

Krummhörn, den .....
Bürgermeister
Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH 4m — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH 9m — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

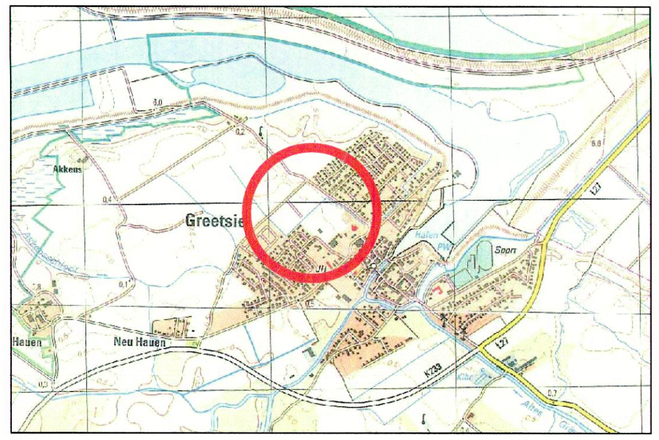
5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Krummhörn

Bebauungsplan Nr. 05.29
"Hafenstraße" - 1. Änderung



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 100

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT mbH
GESCHÄFTSSTELLE AURICH

AM PFERDEMARKT 1
26603 AURICH
TEL: 04941-1705-0 FAX: 04941-1705-22

Stand: Aurich, den 12.11.2009 KP