

BEBAUUNGSPLAN NR. 1225 "PEWSUM"

Präambel und Ausfertigung
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Krummhorn diesen Bebauungsplan Nr. 1225 "Pewsum" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Krummhörn, den 19.05.2004
 Bürgermeister: *[Signature]*

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhorn hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1225 "Pewsum" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Krummhörn, den 29.04.2004
 Bürgermeister: *[Signature]*

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: M 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich
 Aurich, den
 Planverfasserin: *[Signature]*

Öffentliche Auslegung
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.05.2004 bis 07.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

den
 Ururschrift: *[Signature]*

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anmeldeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 01.10.04 im Amtsbüro bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.04 rechtsverbindlich geworden.

den
 Ururschrift: *[Signature]*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

den
 Ururschrift: *[Signature]*

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

den
 Ururschrift: *[Signature]*

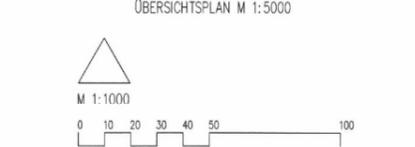


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - O Offene Bauweise (§ 9 (1) Satz 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - FH max. 9,0 m Zulässige Firsthöhe max. 9,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
 - Wasserrechtliche Festsetzungen (Räumstreifen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 1 **NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN**
 Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebs des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe.
- Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im MI-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe.
- § 2 **NEBENANLAGEN, GARAGEN**
 In den Vorgartenbereichen der WA-Gebiete (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
 Im MI-Bereich sind offene Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.
- § 3 **GEBÄUDEHÖHE**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt: Im Bebauungsgebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- § 4 **AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN**
 Bepflanzung der unversiegelten Grundstücksflächen zur Durch- und Eingrünung der o Grundstücke mit heimischen Gehölzen aus nachstehender Pflanzenliste.
- Pflanzenliste:**
Empfohlene Bäume:
 Stieleiche, Quercus robur
 Sambucus nigra, Acer pseudoplatanus
 Hainbuche, Carpinus betulus
 Eberesche, Sorbus aucuparia
 Silber-Weide, Salix alba
 Obstbäume
- Empfohlene Sträucher:**
 Hundrose, Rosa canina
 Schne-Heuländer, Sambucus nigra
 Haselnuß, Corylus avellana
 Schlehe, Prunus spinosa
 Elingr-Weißdorn, Crataegus monogyna
 Faulbaum, Fraxinus alnus
 Gew. Schneeball, Viburnum opulus
- Empfehlung für die Pflanzqualitäten:**
 - Hochstamm-Bäume: mind. 3 x verpflanzt, 12/14 cm Stammumfang, mit Ballen
 Bäume (Heister): mind. 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
 Sträucher: mind. 3 Triebe, 60 - 100 cm hoch
- HINWEISE**
1. **BODENFUNDE**
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Bezirksregierung Wasser-Emis, Dezernat 408 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen 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.
2. **ALTBLAGERUNGEN**
 Sollen bei den Baugarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landes Niedersachsen unverzüglich zu informieren.

GEMEINDE KRUMMHÖRN BEBAUUNGSPLAN NR. 1225 "PEWSUM"



NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT mbH
 GESCHÄFTSSTELLE AURICH
 AM PFERDEMARKT 1
 26603 AURICH
 TEL: 04941-1705-0 FAX: 04941-1705-22
 Aufgestellt: Aurich, den 05.05.2004 KP, zul. gemäß.