

# 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 Krummhörn 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 16.08.2004

**Verfahrensvermerk**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn 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 .....

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: ALK  
 Liegenschaftskarte: M 1:1000  
 Maßstab: M 1:1000  
 Die Verwirklichung 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 19.09.1999, Nds. GVBl. 345).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.12.2004). 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.

Emden, den 04.01.2005

**Planverfahren**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde angefertigt von:  
 Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich  
 Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich

**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 07.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Krummhörn, den .....

**Vereinfachte Änderung**  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.11.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.11.2004 gegeben.

Krummhörn, den 21.12.04

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2004 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den 21.12.04

**Genehmigung**  
 Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB 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 .....

**Anzeige**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ....., angezeigt worden.  
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az: .....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ....., kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

den .....

**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 .....

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

den .....



## 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 Geschosflächenzahl - 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)
  - II 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. 9,00 m Zulässige Firsthöhe max. 9,00 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:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Tankstellen  
 - Gartenbetriebe.  
 Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im MI-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
 - Tankstellen  
 - Gartenbetriebe.

**§ 2 NEBENANLAGEN, GARAGEN**  
 In den Vorgartengebieten 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 OBERGRENZE**  
 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:**

<b>Empfohlene Bäume:</b>	Quercus robur
Silber-Buche	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	Salix alba
<b>Empfohlene Sträucher:</b>	Rosa canina
Hundrose	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Cornus avellana
Häselstrauch	Prunus spinosa
Schlehe	Crataegus monogyna
Eling, Weißdorn	Fraxinus alnus
Faulbaum	Viburnum opulus
Gew. Schneeball	

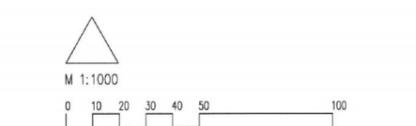
**Empfehlung für die Pflanzqualitäten:**  
 - Hochstammblume: mind. 3 x verpflanzt, 12/14 cm Stammumfang, mit Ballen  
 Bäume (Heister): mind. 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch  
 Sträucher: mind. 3 Triebe, 60 - 100 cm hoch

**HINWEISE**

**1. BODENFUND**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (wie Leinwand, Tongefäßscherben, Holzkohlenaschungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) mündlich und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Mündlich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**2. ALTLAGERUNGEN**  
 Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altlagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich 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. geänd. 23.12.2004