

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 "Alte Brauerei", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Emden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.09.2020). 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
.....
Unterschrift Siegel

Planverfasserin
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich.

Aurich, den
.....
i. V. M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.04.2021 bis einschließlich 06.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2021 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 06.05.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.
Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1306 „Alte Brauerei“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

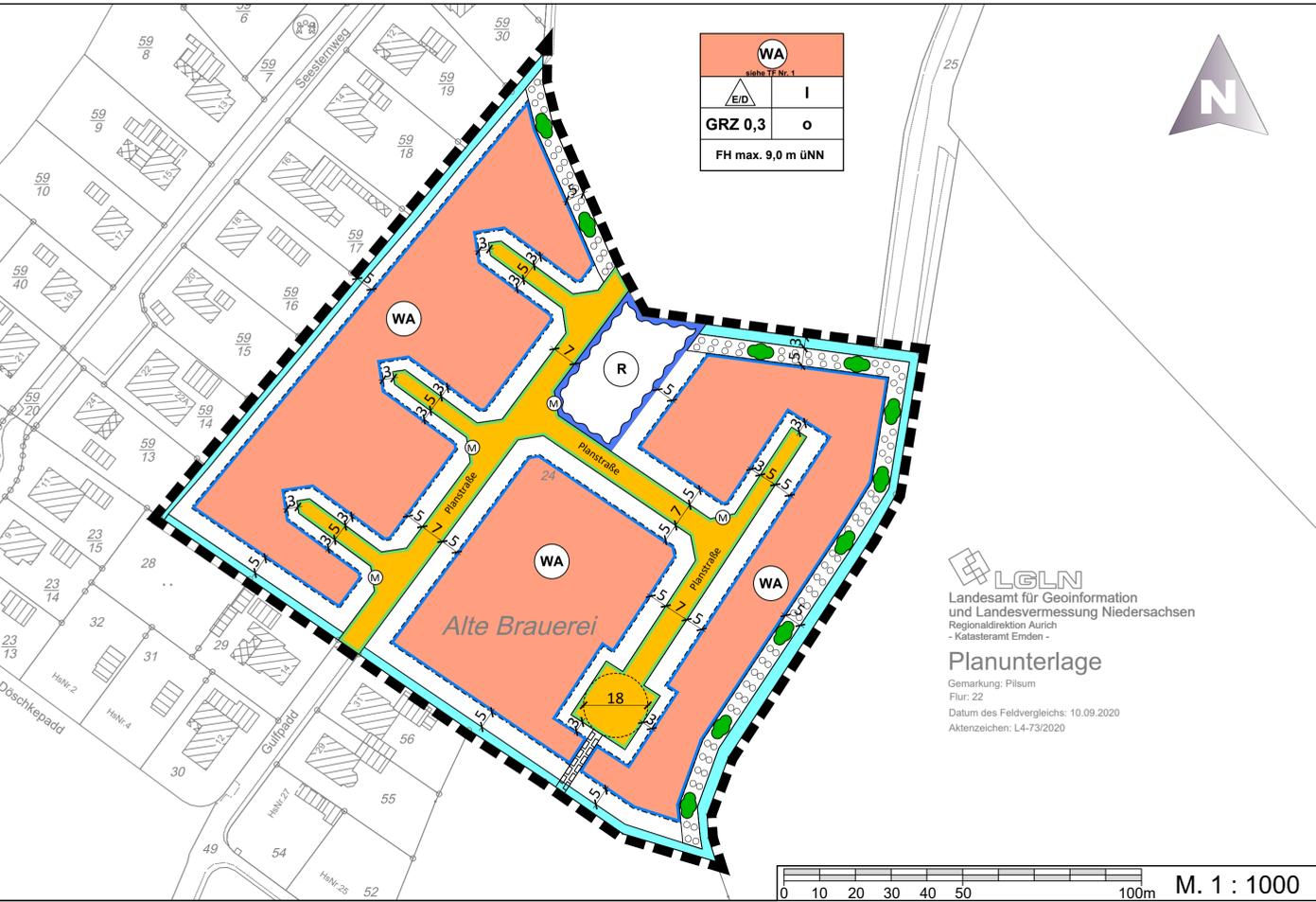
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Aurich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist damit am in Kraft getreten.

Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den
.....
Bürgermeister Siegel

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Flächen für die Wasserwirtschaft
WA Allgemeines Wohngebiet	O offene Bauweise	Entwässerungsgraben
E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	E/D	Regenrückhaltebecken
GRZ Grundflächenzahl	Baugrenze	Sonstige Planzeichen
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Verkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
FH max. zulässige Firsthöhe	Straßenverkehrsfläche	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Krummhörn zu belastende Flächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Müllabstellplatz
	Natur und Landschaft	
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

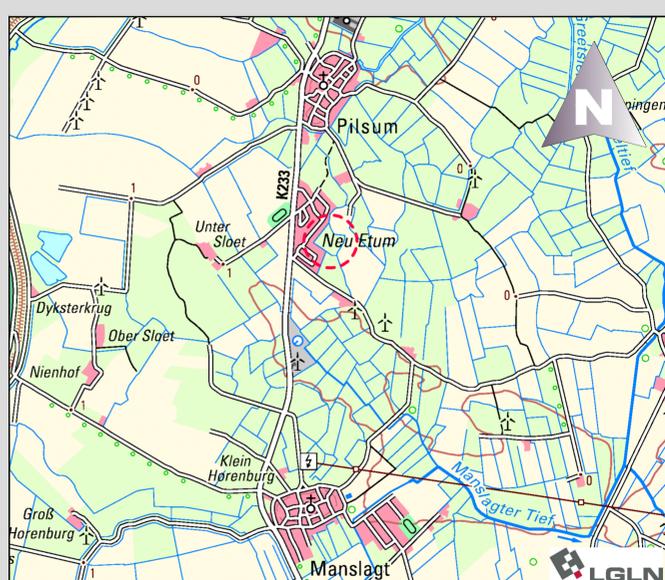
- Art der baulichen Nutzung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**
Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbares Gebäudeteil darstellt.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.
 - Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird eine Firsthöhe von 9,00 m ü NN als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,5 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälmern - das Maß von 3,8 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,8 m üNN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.
 - Anpflanzungen**
Je angefangene 400 qm private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7 Maßnahmen für den Naturschutz**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Strauchhecke anzulegen. Die Gehölze sind im Abstand von 1,50 m x 1,50 m im versetzten Pflanzraster zu pflanzen. Die Sträucher sollen 4-triebzig und 60 bis 100 cm groß sein. Werden Gehölze von 125 bis 150 cm Höhe verwendet, so kann ein Pflanzabstand von 2,50 bis 3,00 m gewählt werden. Die Gehölze sind in unregelmäßigen Abständen auf den Stock zu setzen.
- Pflanzenliste**
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Haselnuss Corylus avellana
Grauweide Salix cinerea
Ohreide Salix aurita
Salweide Salix caprea
Schwarzdorn, Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose, Heckenrose Rosa canina
Faulbaum Rhamnus frangula
Brombeere Rubus fruticosus
- Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wird auf Flächen des Kompensationspools "Freepsumer Meer" festgesetzt: Gemeinde: Krummhörn, Gemarkung: Freepsum, Flur: 3 und 7 mit einer Fläche von insgesamt 4.113 m².
Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.
Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahme) wird auf Flächen des Kompensationskataster K9 der Gemeine Krummhörn, festgesetzt: Gemeinde: Krummhörn, Gemarkung: Pilsum, Flur: 20, Flurstück 10 mit einer Fläche von insgesamt 6.432 m².
Die CEF-Maßnahmen für den Wiesenpieper sind vor Beginn des Eingriffs abzuschließen.

- Grundstückszufahrt**
Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4 Metern zulässig.
- HINWEISE**
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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. Aufgrund der topografischen Lage können archaische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.
- Altablagerungen / Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
- Lage der Versorgungsleitungen**
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Sulfataure Böden**
Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfataurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG erforderlich werden.
- Artenschutz**
Die Baufeldräumung darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Ausnahmsweise ist dies zulässig, wenn unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sichergestellt ist, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.



Gemeinde Krummhörn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 "Alte Brauerei" im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit textlichen Festsetzungen



Übersichtsplan M. 1:25.000



SATZUNG

Stand: 27.05.2021