# Gemarkung Campen — Flur 1 — Maßstab: 1 : 1.000

## Planunterlage

*Planunterlage gefertigt am: 10.10.2024*
*Geschr.- Nr.: 92024-0923*

*Hattermann Vermessung*
*Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden*

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe incl. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (9) BauNVO die unter § 22 BauGB aufgeführten Nebenwohnungen nicht zulässig.
3. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO gelten Beschränkungen der maximalen Firsthöhe (FH max = 9,50 m über Bezugspunkt). Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 0,63 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) sind zulässig.
5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH max) von maximal 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 0,63 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile (Dachgauben, Erker usw.) sind zulässig.

### Bauweise

6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig, als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zum Haus zulässig.

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Räumstreifen), gelten die Maßgaben der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden in Pewsum im Landkreis Aurich (vgl. Hinweis Nr. 8).

### Immissionsschutz

8. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in dem gekennzeichneten Bereich (Lärmpegelbereich II) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | „maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büro-/Schulungsräume |
| II | 56 – 60 | 30 | 30 |

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden

9. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist anhand eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen", Gemeinde Krummhörn.

### § 1 Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30°-50°. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

### § 2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dacheckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner, grauer oder schwarzer Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012; als Grautöne gelten die RAL-Nrn. 7005, 7011,7012, oder 7031, als Schwarztöne die Nrn. 7021, 8022, 9004, oder 9005. Nicht zulässig sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungsmaterialien. Edelengobierte Ziegel sind als minder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) dienen, sind auf allen Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) zulässig. Dachbegrünungen sind auf allen Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

### § 3 Außenmauerwerk der Hauptgebäude

Zulässig sind für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk Dünnformate (DF) oder Normalformate (NF). Für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk sind Rot- bis Rotbrauntöne und Beige-/Gelbtöne zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben des Farbregisters RAL 840 HR (matt) entsprechen: RAL Nrn. 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, als Beige-/Gelbtöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nrn. 1001, 1014, 1015, oder 1019 entsprechen. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz, bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) usw.) bis zu 20 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und transparente Gebäudeteile.

### § 4 Breite von Grundstückszufahrten

Die maximal zulässige Breite von Grundstückszufahrten beträgt 4 m. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Zufahrt mit maximal 4 m Breite zulässig. Es ist je Gebäude/Doppelhaushälfte nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

### § 5 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder Zäune mit senkrechter Lattung aus Holz oder anderen Materialien in Holzoptik bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen, endausgebauten Erschließungsstraße. Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder Zäune mit senkrechter Lattung aus Holz oder anderen Materialien in Holzoptik bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen, endausgebauten Erschließungsstraße.

Pflanzenliste für Schnitthecken

- Hainbuche ..... (Carpinus betulus)
- Rot-Buche ..... (Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn ..... (Acer campestre)
- Liguster ..... (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn ..... (Crataegus monogyna)
- Eibe ..... (Taxus baccata)

### § 6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind i. S. von § 9 (2) NBauO als gärtnerisch gestaltete Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Terrassen können, soweit die nach § 15 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird, mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke befestigt werden. Zierkies- und Zierplittflächen oder andere mineralische oder diesen ähnliche Materialien, wie z. B. Muscheln oder Lavagestein als kleinflächiges Gestaltungselement bis zu einer Größe von insgesamt 3 m² sind zulässig.

### § 7 Ordnungswidrigkeitenbelehrung

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl

TH max. — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, hier: Grabenverrohrung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Grünanlage

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

f min 450m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

RCS f 60 — Hausmüllsammelstelle

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen in m ü. NHN

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 1C des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Campen, Flur: 1
Gesch.-Nr.: 82024-0923

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.10.2024). 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 — Hattermann Vermessung, Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" und die Begründung haben vom ... bis ... einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Campen" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den — Gemeinde Krummhörn, Die Bürgermeisterin

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

### 1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunetzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

### 2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Gemeinde Krummhörn (Rathausstraße 2, 26736 Pewsum) eingesehen werden.

### 3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, als der Bodenfund gefährt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVbl. 1978, S. 517, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S.578 in der z. Zt. gültigen Fassung).

### 4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### 5. Artenschutz

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

### 6. Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBS (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

### 7. Grabenräumpflicht

Für die Anlieger des entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen" gemäß § 9 (1) Nr. 16 festgesetzten Grabens (Gewässer III. Ordnung), besteht gemäß § 69 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) die Pflicht, den jeweils an den eigenen Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich fachgerecht zu räumen. Das Räumgut darf nicht am Grabenrand deponiert werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

### 8. Räumstreifen

Für die Eigentümer der an das Campener Tief angrenzenden Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 ist die Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden im Pewsum im Landkreis Aurich zu beachten. Innerhalb des festgesetzten Räumstreifens gelten insbesondere folgende Vorgaben (Auszug aus § 6 der Verbandssatzung):

- An den Verbandsgewässern ist ein Räumstreifen von mindestens 5,00 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10,00 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese herangezogen.
- Gebäude, Nebenanlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und sonstige Anlagen, z.B. Masten, Spielgeräte, Fahrzeuge, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw., dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10,00 m von der oberen Böschungskante errichtet bzw. platziert werden.
- Leitungen dürfen in den Verbandsgewässern nur mit Zustimmung des Verbandes und nur in solcher Tiefe verlegt werden, dass Baggerungen nicht behindert werden.
- Auf das Gewässer zulaufende Einfriedigungen müssen so beschaffen sein, dass sie eine mindestens 5,00 m breite Durchfahrt für Räumgeräte und Fahrzeuge erlauben. Private Einfriedungen insb. durch Zäune dürfen die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen. Der Verbandsvorsteher (Obseilichter) ist berechtigt, die fristgemäße Entfernung oder Änderung von Zäunen, Hecken und sonstigen Einfriedungen, die den Erfordernissen nicht entsprechen, zu verlangen oder nach Ablauf einer schriftlich zu setzenden Frist auf Kosten des Säumigen durchführen zu lassen.

### 9. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

### 10. Kampfmittelrisiko

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Flurstücksgrenze — 185/3 Flurstücksnummer — vorhandene Gebäude

12,5 Maßkette

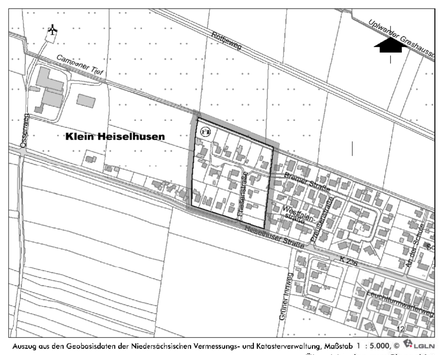
# GEMEINDE KRUMMHÖRN

## Ortsteil Campen

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0102 „Campen"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO




Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 10.03.2025 — Entwurf

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de