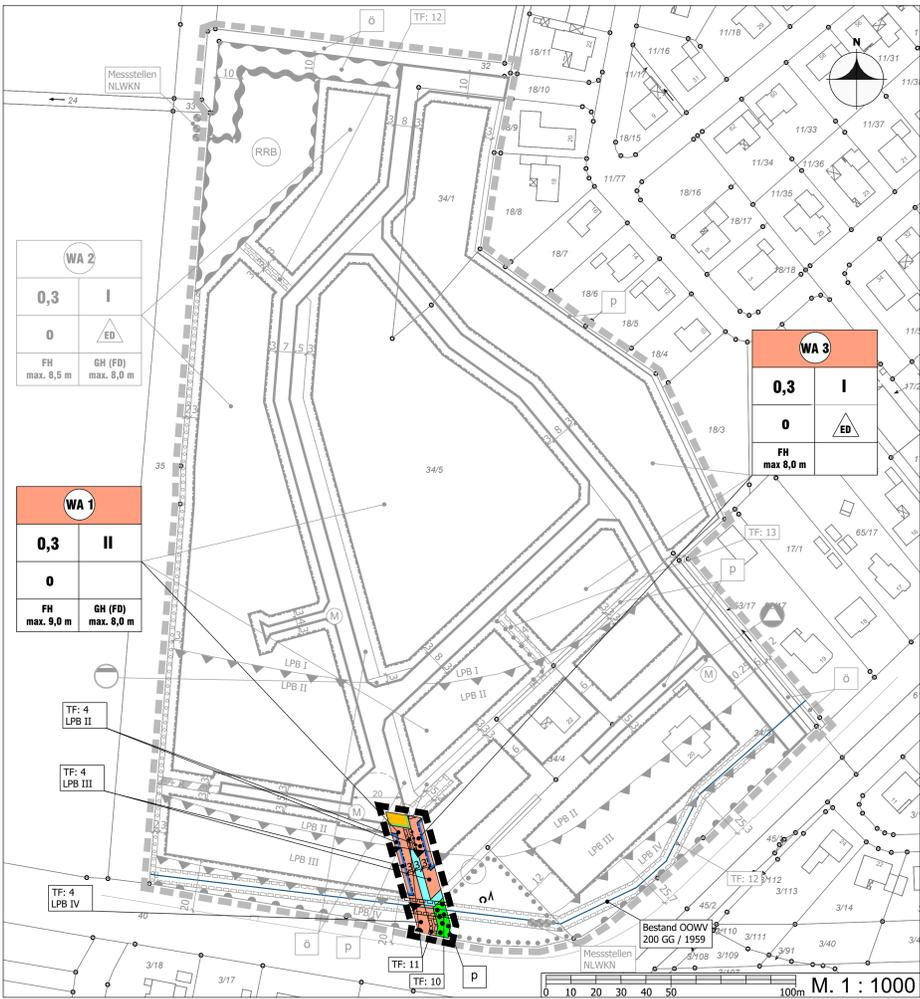


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - FH** Firsthöhe
 - GH (FD)** Gebäudehöhe (Flachdach)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen**
 - privat**
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen**
 - privat**
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 8. Sonstige Planzeichen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

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
 - Gartenbaubetriebe.
2. **Gebäudehöhe**
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Zur Beschränkung der Höhenentwicklung bei geeigneten Dächern sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m über der Bezugsfläche (unterer Bezugspunkt) zulässig. In den Bereichen von WA 1 und WA 2 sind zudem Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist im gesamten Plangebiet die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte. Diese Oberkante wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Bezug zur Fassadenmitte und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut) des einzelnen Gebäudes gesetzt.

3. **Nebenanlagen und Garagen, Grundstückszufahrt**
Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch für die Manningsstraße (L 2). Zudem wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 6,0 m begrenzt.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Lärmpegelbereich III:
An allen der Manningsstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Manningsstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Teile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
Lärmpegelbereich II:
An allen der Manningsstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. An allen der Manningsstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanlagen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
1	I	55 bis 60	35	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

Auszug, Tabelle 6 der DIN 4109*

5. **Lärmschutz von Freiflächen**
Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der der Landesstraße 2 abgewandten Gebäudefront anzuordnen sind oder ein Nachweis zu erbringen ist, dass durch massive bauliche Anlagen (z. B. Anordnung der Nebengebäude, Lärmschutzwand) ein ausreichender Schutz gegen den Verkehrslärm erreicht wird. Diese Festsetzung gilt hinsichtlich der Lärmpegelbereiche II bis IV zum Erreichen des zulässigen Orientierungswertes für Verkehrslärm (tags/nachts, 55/45 dB(A)) gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

6. **Zulässige Anzahl der Wohneinheiten**
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt. Eine Grundstücksteilung ist möglich, wenn die beiden neu entstehenden Grundstücke mehr als 250 m² Fläche haben. Es sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7. **Festsetzung der Höhenlage**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, (unterer Bezugspunkt) liegen.

8. **Bepflanzung an der Manningsstraße (L 2)**
Entlang der Manningsstraße (L 2) sind Bepflanzungen ab einem Abstand von 1,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, zulässig.

9. **Private Grünfläche**
Die im Süden befindliche private Grünfläche wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Bepflanzungen sind somit zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. **Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht I**
Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet. Diese Bereiche dürfen weder mit baulichen Anlagen überdeckt noch mit Bäumen bepflanzt werden. Zudem ist den Leitungseigentümern nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

11. **Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht II**
Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

HINWEISE

1. **Bauuntersuchungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.
2. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. seltene Holzfunde, Holzschlösschen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich 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 Abtauf 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 Arbeiten gestattet.

3. **Ablagerungen und Abfälle**
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine (bislang unbekannte) Altablagung deuten, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.
Sofern es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

4. **Erkundungspflicht**
Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

5. **Gebölzschutz in der Bauphase**
Zum Schutz und zur Erhaltung der Einzelbäume ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

6. **Verwendung von Recyclingschotter**
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 (Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln) (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA 3)**
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche des WA 3:
 - Die Dachneigung beträgt zwischen 35° bis 50°.
 - Als Farben für die Dachziegel sind RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013 und ausnahmsweise anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
 - Das Klinkermauerwerk muss eine Farbe von rot bis rotbraun aufweisen.
 - Die maximale Höhe der Einfriedung entlang der zur Erschließung dienenden Straße darf 1,0 m nicht überschreiten. Zulässig als Einfriedung sind Steinmauern aus rötlichem Klinker oder Hecken aus heimischen Gehölzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Pewsum, den Bürgermeister

Planunterlagen: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Emden
Herausgeber: ÖVVI Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Str. 85, 26725 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 amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektionen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.2019). 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
ÖVVI Günther Hattermann

Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich.

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" und der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahmen abzugeben.

Pewsum, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pewsum, den Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist damit am in Kraft getreten.

Pewsum, den Bürgermeister

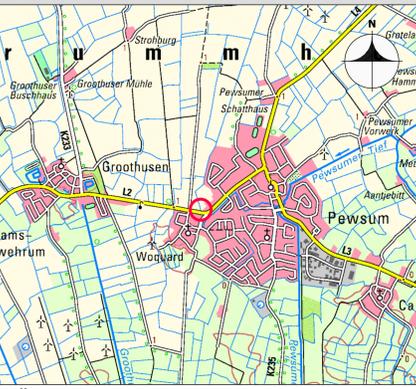
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den Bürgermeister



Gemeinde Krummhörn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg"



Übersichtsplan M. 1:25.000



ENTWURF

Stand: 30.05.2024