

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 "Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker-Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© 2023  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Emden -  
Emden den ..... Katasteramt Emden

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escheweg 1, 26121 Oldenburg.

Aufstellungsbeschluss  
Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... örtlich bekannt gemacht.  
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ausfertigung  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Krummhörn im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Krummhörn ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ..... örtlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hinweise  
1. Abfall  
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenaabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.  
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmedesweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.  
2. Altablagerungen  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmedesweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.  
3. Artenschutz  
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.  
4. Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleppanordnungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
5. Bodenschutz  
Bei begründeten Hinweisen auf sulfataure Böden (z.B. charakteristische blaugraue Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verrohung von Dränrohren oder Drängärten) bzw. potentiell sulfataure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS) ist eine Erkundung der Böden notwendig (§ 13. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.  
6. Denkmalschutz  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich denkmalgeschützte Objekte, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung sind §§ 2, 6, 13 und 14 zu beachten, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.  
7. Versorgungsleitungen  
Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

# Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
SO (SO1a, SO1a2) – „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“
Die Sonstigen Sondergebiete SO1a1 und SO1a2 dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
A Zulässigkeit von Nutzungen
Als Hauptnutzung zulässig sind:
(1) Gebäude mit Wohnungen
(2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer Wohnung in Gebäuden nach (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.
Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.
Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
B Anzahl und Größe der Wohnungen
In dem Sonstigen Sondergebiet SO1a1 ist je angefangene 180 m² und im SO1a2 je vollständige 100 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet SO1a2 sind je Grundstück maximal 6 Wohneinheiten und im Sonstigen Sondergebiet SO1a1 je Grundstück maximal 8 Wohneinheiten im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig.
Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen) genutzt werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.
1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – MI
Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten die nach § 8 Abs. 2 Ziffern 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert (50%) überschritten werden.
3. Höhe baulicher Anlagen
Die First- und Traufhöhe dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Sie beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Gebäude. Die Traufhöhe ist die Schwitkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, außerdem Krüppelwäme und Wintergärten.

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

- 4. Abweichende Bauweise
In den Sonstigen Sondergebieten (SO1a1 und SO1a2) und in den Mischgebieten (MI) sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:
- maximal 20 m
Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
5. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten (SO1a1 und SO1a2) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten (SO1a1 und SO1a2) ist maximale eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung ist auf den Grundstücken zwischen der Okko-Tom-Brook-Straße und der Edzard-Cirksena-Straße je Grundstück jeweils eine Zufahrt in max. 4 m Breite zur Okko-Tom-Brook-Straße und zur Edzard-Cirksena-Straße zulässig.
6. Flächen für die Regenwasserrückhaltung
Die Entwässerung ist nur durch Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Einzelheiten regelt bei neuen Vorhaben der bei der Gemeinde zu stellende Entwässerungsantrag. Eine gesicherte Entwässerung muss der jeweils einzelne Grundstückseigentümer nachweisen. Zufahrten, Terrassen und Wege sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Splittfüßen, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.) durchzuführen. Bei Bauvorhaben, welche einen Ersatzbau bzw. eine Neuversiegelung > 100 m² aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung (Retention) auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist in den Antragsunterlagen zur Bauanweisung/Baugenehmigung aufzunehmen und darüber hinaus gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.
Im Bereich der Gräben inklusive einer 1 m breiten Flächen gemessen ab Böschungsoberkante sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, Auf- und Abtragungen, Lagerplätze sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig. Die Gräben sind zu pflegen und zu erhalten.

# Außenwände

- 3. Außenwände
Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) oder Riemchen zu verblenden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechen den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3005 (Weinrot), 3008 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralenrot) verwendet werden.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn
1. aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenfläche als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonfarben o.ä. verwendet werden soll, oder
2. es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbüddelungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortauschen, sind unzulässig.
4. Gartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenplanung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebezeichnungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
5. Einfriedungen
Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraße nur freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig. Die Einfriedung darf je Grundstück für eine Zufahrt in max. 4 m Breite und eine Zuwegung in max. 2,0 m Breite unterbrochen werden. Abweichend von dieser Vorschrift darf die Einfriedung bei Grundstücken zwischen der Okko-Tom-Brook-Straße und der Edzard-Cirksena-Straße je Grundstück für jeweils eine Zufahrt in max. 4 m Breite und eine Zuwegung in max. 2,0 m Breite zur Okko-Tom-Brook-Straße und zur Edzard-Cirksena-Straße unterbrochen werden.
Stellplätze sind über die o.g. Zufahrt zu erschließen.
6. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO von einer Geldbuße bis 50.000 Euro gehandelt werden.

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Table with 5 columns: gezeichnet, Projektleiter, Projektbearbeiter, Datum, and 5 columns of names (K. Klostermann, M. Witting, K. Klostermann, K. Klostermann, K. Klostermann). Rows include dates from 02.12.2024 to 14.03.2025.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiete
SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Dauer- und Ferienwohnen (§11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
0.6 Geschossflächenzahl
0.4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. 8 WVG Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH 3.8 m GH 10.0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH=Traufhöhe GH=Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
E nur Einzelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
Private Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen (Graben)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu erhaltender Baum
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)
15. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Gemeinde Krummhörn Landkreis Aurich

# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 "Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker-Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB

