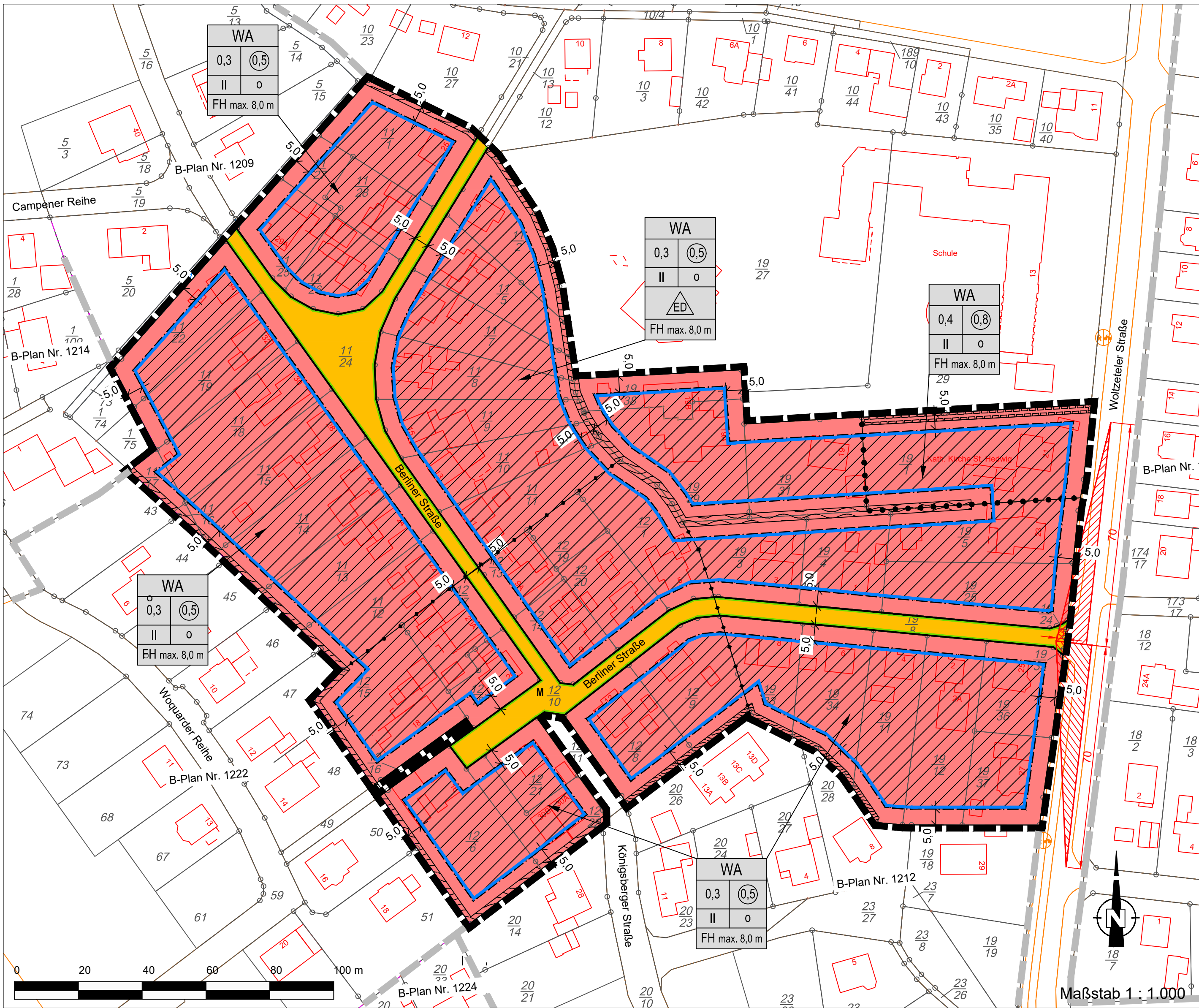






Gemeinde

KRUMMHÖRN

Gemeinde Krummhörn - Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 1229 "Berliner Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem § 84 Abs. 3 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVO) hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diesen Bebauungsplan Nr. 1229 "Berliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. Höhe 8,0 m

maximale Gebäudehöhe 8,0 m

Bauweise, Baugrenze

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M

Mülleimersammelplatz



Sichtdreieck



Regenwasserhaltung / Gräben



Regenwasserhaltung (verrohrt)



Grenze angrenzender Bebauungspläne



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist ein Wohngebäude mit bis zu 7 Wohneinheiten zulässig. Hier ist zudem die Errichtung einer Kapelle zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Im Einvernehmen mit der Gemeinde Krummhörn ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

Für Zufahrten gelten folgende maximal zulässige Breiten:

Einzelhaus 4,0 m	Doppelhaus 6,0 m
---------------------	---------------------

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Liste ist nicht abschließend:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfeisenbinne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial:
1-3 x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2);vS 2/3 80- 120)

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode sind sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 4 Oberflächenentwässerung

Bei Neuversiegelungen / Ersatzneubauten >100 m² ist parallel zur Bauzanzeige / zum Bauantrag ein Entwässerungsantrag (Oberflächenentwässerungsplanung inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Grundstück) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich einzureichen. Der schadhlose Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers ist auf der Basis eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses zzgl. Unsicherheitsfaktor entsprechend den KOSTRA-Daten (KOSTRA-DWD-2020) bei einer vorgegebenen maximalen Drosselabflussspende von 2 l/(s*ha) nachzuweisen.

Bestehende Entwässerungssysteme wie Gräben, Gruppen, Mulden, Vorrührungen etc. dürfen nicht verändert werden. Ist dies durch evtl. Bauvorhaben unausweichlich, so sind frühzeitig entsprechende Planungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung vorzulegen. Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

§ 5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

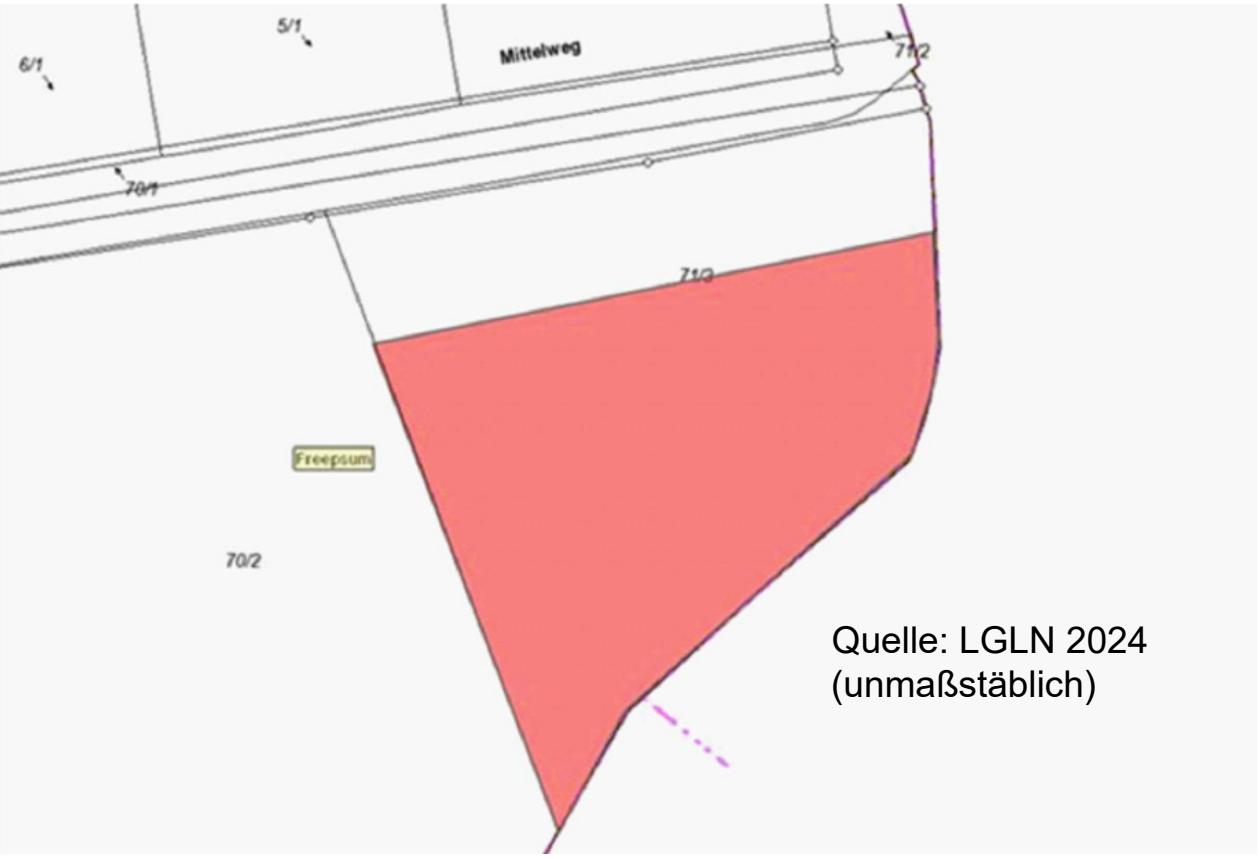
Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen über einen Brusthöhendurchmesser von 30 cm (BHD = 30 cm) sind vor der Fällung durch eine Umweltbaubegleitung (sachkundiger Fachgutachter) auf ihr Höhlenpotenzial zu untersuchen, um eine Gefährdung von höhlennutzenden Tierarten auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Bei notwendigen Abriss- oder Räumungsarbeiten erfolgen diese nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Vermeidungsmaßnahme V5: Vor Beginn von Abriss- oder Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

§ 6 Externe Kompensation

Die Kompensation der benötigten 6.803 Werteinheiten erfolgt extern über den Kompensationspool „Freepsumer Meer“ auf dem Flurstück 3, Flurstücknummer 711/3 (tw.) Gemarkung Freepsun (030636). Das Flurstück weist eine Größe von 9.691 m² auf und wird auf der entsprechend benötigten Größe von 6.803 m² von Intensivgrünland zu Extensivgrünland aufgewertet.



Quelle: LGLN 2024
(unmaßstäblich)

Örtliche Bauvorschriften (GF) gem. § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Dachneigung
Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 2 Einfriedungen
Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

§ 3 Oberflächenwasser
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

§ 4 Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

§ 5 Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrunggrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mitzuteilen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittdum ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Die Böden im Plangebiet weisen z.T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen zu arbeiten.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) 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 vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (§ 23. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingsschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan Nr. 1229 "Berliner Straße" wurde ausgearbeitet von der:



Freren, _____

Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Erschließungsvarianten zum Bebauungsplan und der Kurzerläuterung vom _____ bis _____ durchgeführt.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, _____

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Krummhörn

Bebauungsplan Nr. 1229

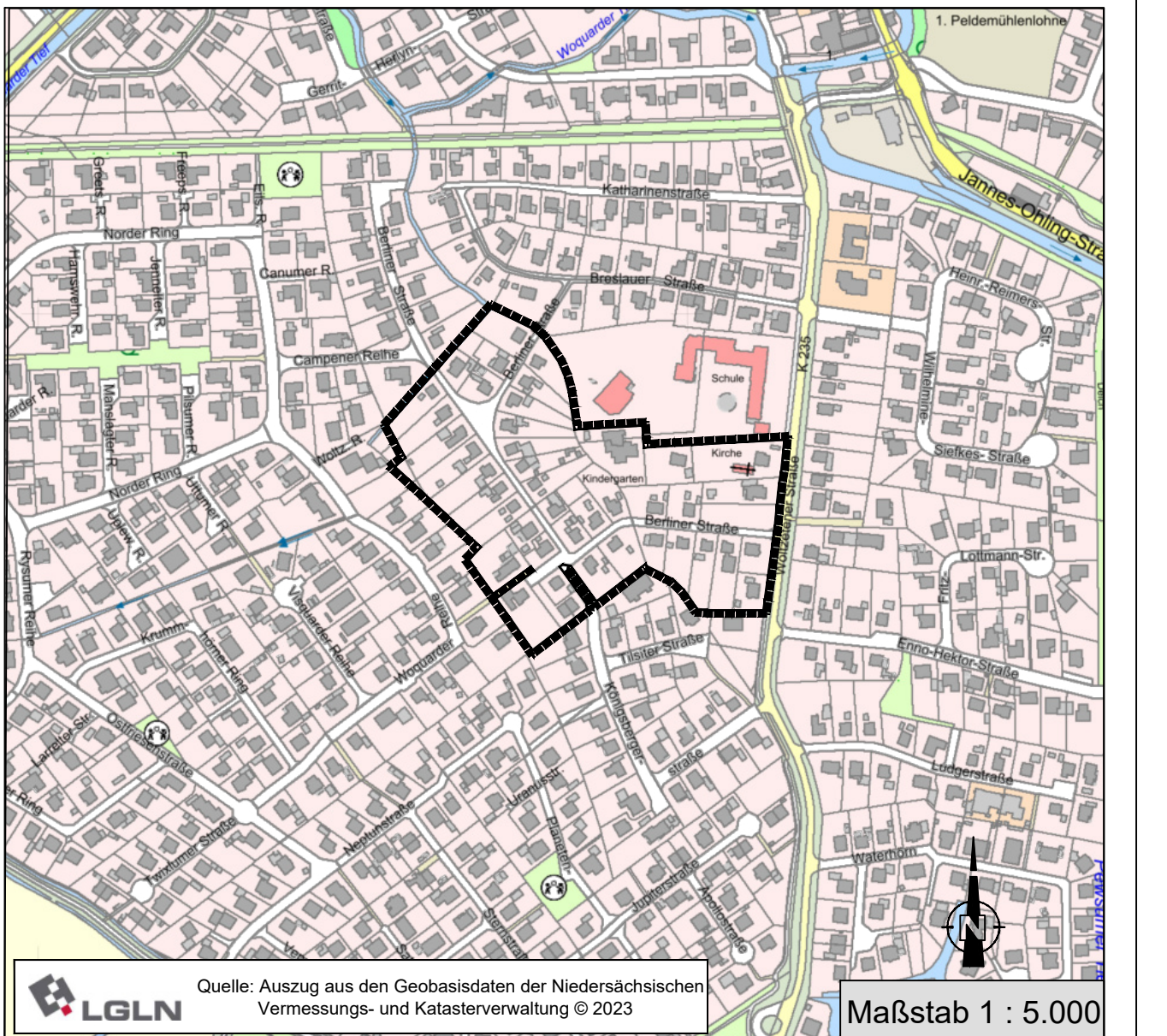
"Berliner Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem § 84 Abs. 3 NBauO

-Entwurf-



Datum: 20.10.2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Maßstab 1 : 5.000