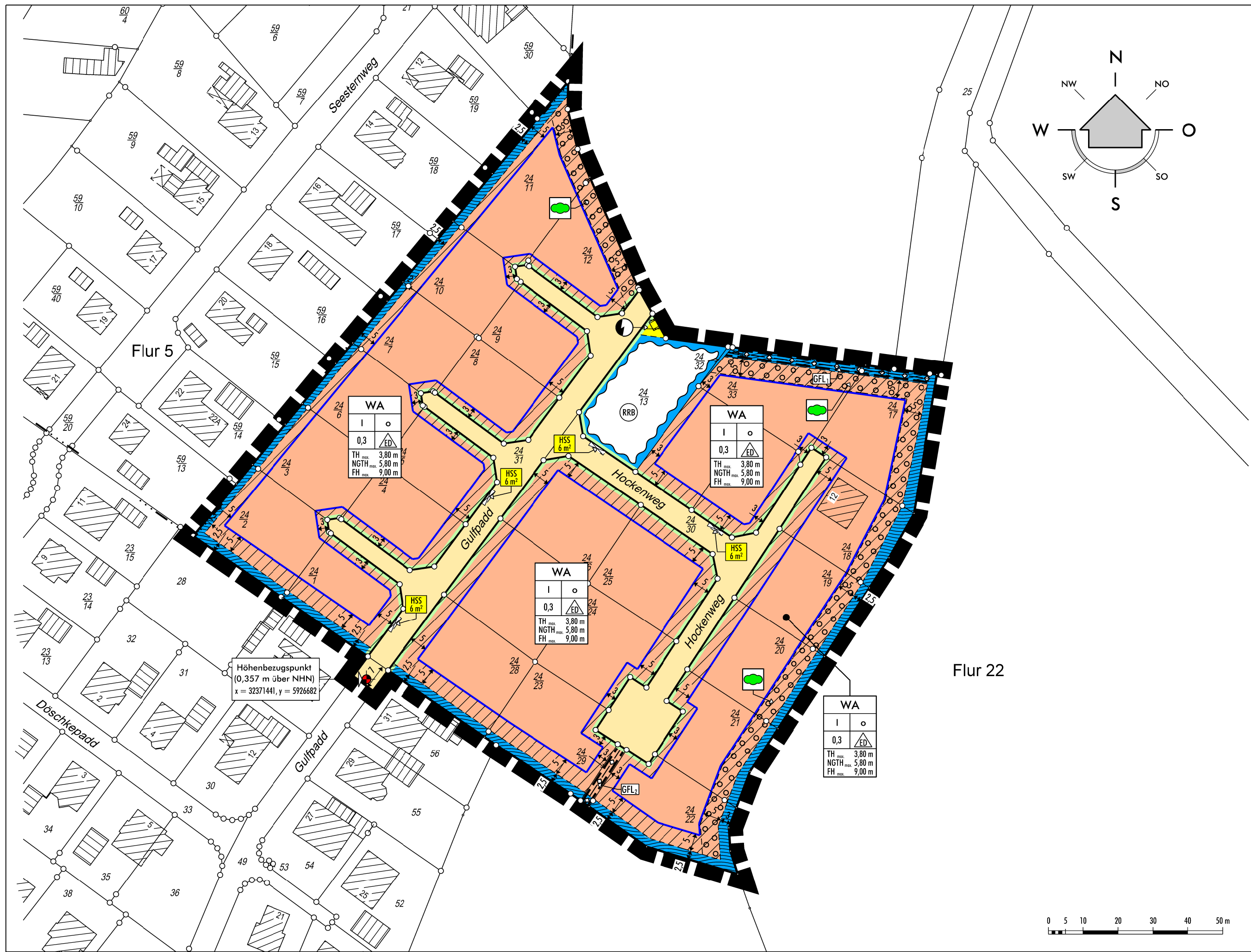




Gemarkung Pilsum

Flur 22

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Nutzungen) für Betriebe des Befahrungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude festgesetzt. Es gilt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus miteinander gebaut sind, gilt, dass je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen (Wo) zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über unteren Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunkt (Schichtdeckel) mit 0,357 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie usw.) sind zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2 bis 4) sowie § 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,80 m und einer Mindesttraufhöhe von 1,50 m gemessen jeweils über unterem Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt) ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Für Nebengebäude an den Traufseiten (NGTB) darf die Traufhöhe maximal 5,80 m über unteren Bezugspunkt betragen. Den unteren Bezugspunkt für die Traufhöhe bildet der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunkt (Schichtdeckel) mit 0,357 m über NHN.

Bauweise

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

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

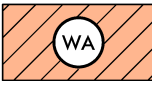
- Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ermittelte Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf einer insgesamt 4.113 m² großen Teilfläche des Kompensationsflächenpools „Freepsumer Meer“ Flurstück 61/1, Flur 3, Gemarkung Pilsum, durchzuführen. Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist auch die Kompensationsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

- Allgemeine Grundätze:
- Entwicklungsziel ist artenreiches mesophilies, teilweise feuchtes Grünland
 - Der Nutzungsberechtigte hat den Nutzungsgegenstand nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu bewirtschaften. Der Nutzungsberechtigte darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Eigentümerin keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Fläche vornehmen
 - Der Nutzungsberechtigte hat die auf dem Nutzungsgegenstand befindlichen Anlagen, insbesondere die Wege, Gräben, Einfriedungen und Drägen, sowie die gemeinschaftlichen Zuwegungen auf seine Kosten in ordnungsgemäßen Zustand zu halten, soweit nicht selber übernimmt. Bäume dürfen der Nutzungsberechtigte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Eigentümers fällen
- Nutzungsgrundsätze (die landwirtschaftliche Nutzung wird von der Eigentümerin mit folgenden Maßnahmen / Einschränkungen gesteuert):
- Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen
 - Die Flächen dürfen nicht umgegraben werden
 - Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen usw., darf nicht beseitigt oder verändert werden (gemäß LSG-VO AUR 30)
 - Die auf der Fläche vorhandenen Einrichtungen (Zäune, Tore, Pumpen o.ä.) sind zu erhalten. Durch den Pächter verursachte Schäden sind zu ersetzen
 - Die Flächen sind gemäß den Auflagen als Mähweide, Weide oder Wiese zu nutzen
 - Eine Brachlegung ist nicht zulässig
- Auflagen zur Weidenutzung:
- Von mindestens 01. Mai bis 15. Juni ist eine Beweidung vorgeschrieben; diese erfolgt mit maximal 2-4 Rinder pro ha, danach dem Aufwuchs angepasst (nach Absprache mit der UNB), Kühen von Mutterkühen unter 6 Monate werden dabei nicht berücksichtigt
 - Eine Portionsweide und das Zufuttern auf der Fläche sind nicht zulässig

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(Die Bebauungsflächen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Plans nur in den nicht überbaubaren Flächen dargestellt)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Nebengebäude an den Traufseiten, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, hier: Regenwasserleitung

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken (RRB)

bei schmalen Flächen, hier: Entwässerungsgräben

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (vgl. TF Nr. 11)

bei schmalen Flächen

Hausmüllsammelstelle

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN mit UTM-Koordinaten

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I, Nr. 348) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommuneverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 570), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Pevsum, den
Gemeinde Krummhörn
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht.

Pevsum, den
Gemeinde Krummhörn
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE/LGLN (2026)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungs- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 26506 Norden
Gemarkung Pilsum, Flur: 22
Antrags-Nr.: 024-L4-7/2026

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 19.01.2026). 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.

Norden, den
Katasteramt Norden
(amtliche Vermessungsstelle)
Im Auftrag

Unterschrift

Planverfasser

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ wurde ausgearbeitet von:

planungsbüro
b u n r
stadt landschaft freiraum

Leer, den
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ und die Begründung haben vom
bis
einreichlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Pevsum, 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 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ in seiner Sitzung am
als
Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pevsum, den
Gemeinde Krummhörn
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am
im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist damit am
rechtsverbindlich geworden.

Pevsum, den
Gemeinde Krummhörn
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist gemäß § 213 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ nicht geltend gemacht worden.

Pevsum, 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I, Nr. 348)
 - Niedersächsisches Kommuneverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 570), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 3)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176) m. W. v. 07.07.2023
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 5)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I, Nr. 87)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 5)

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die Festsetzungen der Bauplanzeichnung 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

Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzknochen, Münzen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Strukturveränderungen) auch geringe Spuren solcher Funde gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem archäologischen Dienst des Offizierslandes Aurich, Heister, 11 in Aurich, Tel. 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 317, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S. 578 in der z. 2. verbesserten Fassung)

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491-0 zu benachrichtigen. Meldungspflicht ist der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Kampfmittelrisiko

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

6. Artenschutz

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Baumschutz bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen und Schutzmaßnahmen für Bäume zu beachten (§ 11 (2) BNatSchG). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik in Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R 588 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forstwirtschaftlichen Dienststellen, Straßen- und Verkehrsweien, Anhaltgruppen Straßenvervielfachung für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist zugelassen das Merkmal DWA-M 167 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

8. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

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

9. Anschluss Telekommunikation

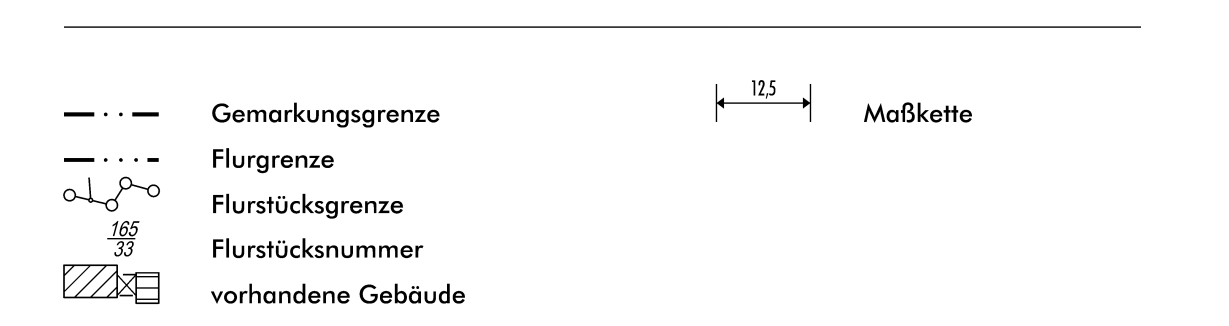
Nur errichtete Gebäude, die eine Antenne für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzeinführungselementen (Leerrohre, § 3 (45) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Einigungsgleichheit der Ausbaumethoden). Der Bauunternehmen genügt dieser Einigungsgleichheit 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.

11. Grabenräumung

Die Anlagen der entlang der Planbegrenzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzten Grabenwasser sind auf der Grundlage des § 6 (1) (1) Niedersächsisches Wasserrechtsgesetz verpflichtet, den jeweils an das eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich fachgerecht aufzuräumen. Das Räumgut darf nicht auf unbestätigten Flächen gelagert werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

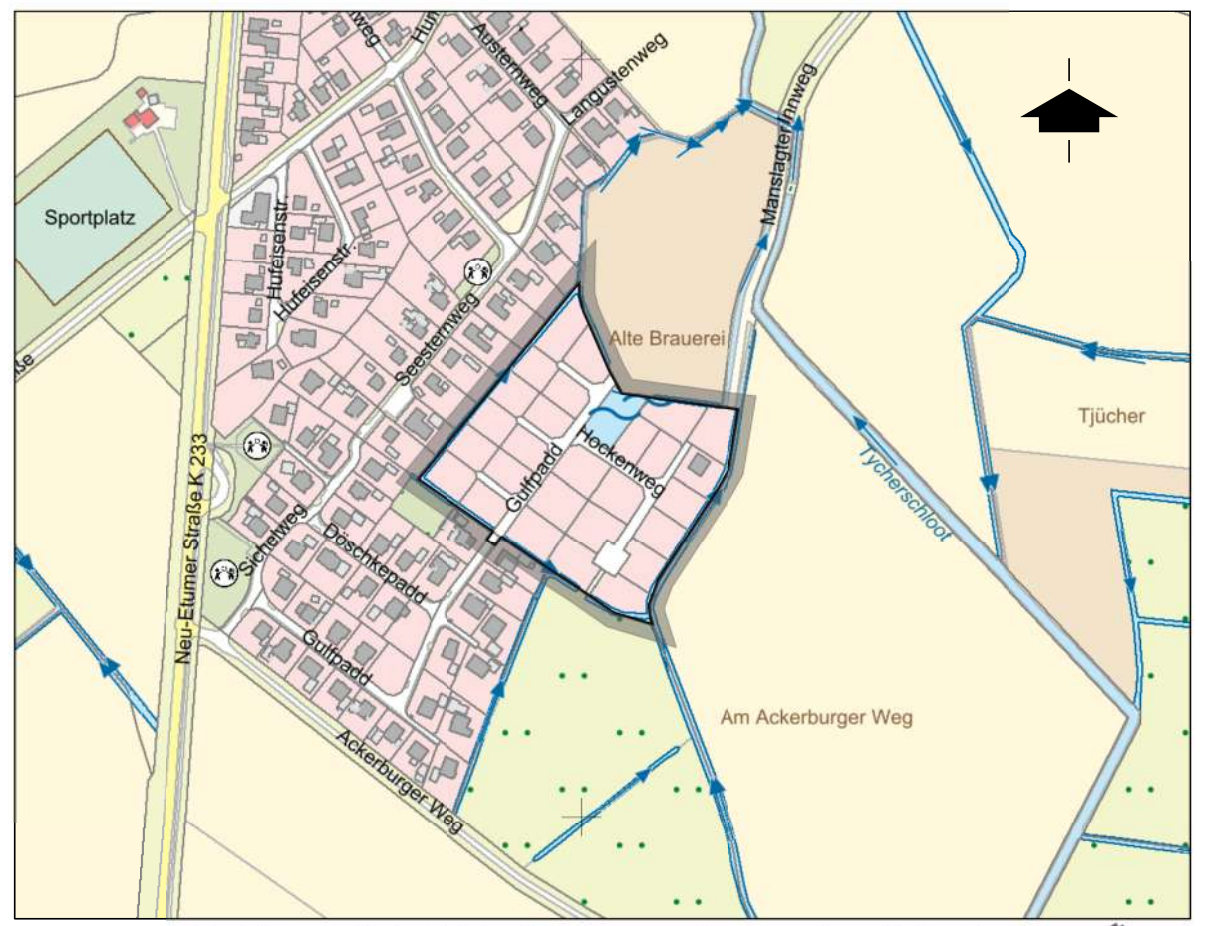


GEMEINDE KRUMMHÖRN

Ortsteil Pilsum

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB



Auszug aus der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungs, Maßstab 1 : 5.000, © GeoBasis-DE/LGLN