

- 1. Leitungen**
Der zu beiden Seiten der Schmutzwasserleitung eingetragene, je 3,00 m breite Schutzstreifen darf nicht überbaut oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anpflanzungen dürfen nicht in die Schutzstreifen der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen (der Hinweis Nr. 7 ist zu beachten).
 - 2. Anbauverbotszone an der Kreisstraße 125**
In den gekennzeichneten Bereichen (15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen in Anlehnung an § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
 - 3. Räumstreifen**
Der gekennzeichnete 6 m breite Räumstreifen am „Hinter Theenerschloot“ ist von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Ebenfalls dürfen Gebäude und sonstige Anlagen, z.B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach der NBauO.
- Der Einbau einer Überführungsmöglichkeit (z. B. Durchlaß) mit einer Mindestbreite von 4 m über den, den Räumstreifen querenden, einmündenden Graben ist von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Bauliche Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO)
Es wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2. Maximale Gebäudehöhe** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Bezugspunkt der Festsetzung ist die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln (TRGS) 1997, 2003) zu erfüllen hat, erfolgen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu 2 der LAGA-Mittelung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.
 - 3. Nebenanlagen und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
 - 4. Befestigungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Befestigung der Zufahrten und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recyclingmaterial, welches hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte 20 der LAGA-Mittelung 20 erfüllen hat, erfolgen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu 2 der LAGA-Mittelung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.
 - 5. Abweichende Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Hausformen zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,0 m, die sich auf die Länge in jeder Richtung der zulässigen Hausform bezieht. Angebaute Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) werden nicht angerechnet.
 - 6. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. eine Wohnung zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbarer Gebäudeteil ist.
 - 7. Passiver Schallschutz** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranzieht, zu ermitteln. Bei den Schalldämmmaßnahmen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzniveaus innerhalb der Aufenthaltsräume.
- | Lärmpegelbereich | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,ext} der Außenbauteile in dB | Wohn- und Schlafräume | Büro Räume |
|------------------|--|-----------------------|------------|
| II | 30 | 30 | 30 |
| III | 35 | 35 | 35 |
| IV | 40 | 40 | 35 |
- Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- 7.2 Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von >=45dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der der Geräuschquelle zugewandten Gebäudesseite im Bereich L >= 45 dB(A) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungsmodus (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmsabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.
- 7.3 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen; alternativ sind diese einzuhäuschen oder baulich abzuschirmen.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.06.2017 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.06.2017 BIS 12.07.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 26.01.22
BÜRGERMEISTER

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.06.2019 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 24.06.2019 BIS 26.07.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 26.01.22
BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7.07 "WESTERENDER STRAÙE" NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 24.09.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 26.01.22
BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 28.01.22 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH, LANDKREIS AURICH, VERÖFFENTLICHET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 7.07 "WESTERENDER STRAÙE" IST DAMIT AM 28.01.22 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 28.01.22
BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄÙ PLANZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: max. 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für die Abfallentsorgung**
Sammelplatz Müllbehälter
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Schmutzwasserleitung
aufzuhebende unterirdische Schmutzwasserleitung
neu zu verlegende unterirdische Schmutzwasserleitung
Grenze Schutzstreifen
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Regenrückhaltebecken gemäß TF: 9
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Maßnahmen im Räumlerstreifen gemäß TF: 8
- 8. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß TF Nr. 7
Gewässerrandstreifen / Räumlerstreifen gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 3
Parzellierungsvorschlag gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013, Gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Verfahren des vorliegenden Bauleitplanes nach dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vor dem 16.05.2017 eingeleitet, so dass das Verfahren nach den vorgenannten Rechtsvorschriften weitergeführt werden kann (vgl. § 245 c BauGB).
 - 2. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, der Denkmalgeschutzbehörde der Gemeinde Südbrookmerland oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 1795-0, Email: ola@ostfriesischelandschaft.de, 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 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.
 - 3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
Im Geltungsbereich sind wieder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Hinweise auf Altablagungen liegen nicht vor. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
 - 4. Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen. Sollte es im Rahmen der Bauverfahren zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
 - 5. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Südbrookmerland zu benachrichtigen.
 - 6. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften**
Die in den Festsetzungen und Darstellungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Südbrookmerland eingesehen werden.
 - 7. Lage der Leitungen**
Die tatsächliche Lage der Leitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen und Bauarbeiten in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.
 - 8. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs.3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
 - 9. Gewässerunterhaltung**
Der Graben am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 obliegt den Anliegern.
 - 10. Abfallbeseitigung**
Das Plangebiet ist an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung des Landkreises Aurich anzuschließen (Anschlusszwang).
 - 11. Anlage und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens**
Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sind bei der Anlage und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens folgende Punkte zu beachten, um eine möglichst naturnahe Gestaltung und eine gute Einbindung in den Naturhaushalt zu erreichen:
- Die Beckensohle sollte zur Schaffung unterschiedlich feuchter Bereiche unregelmäßig vertieft sein.
- Sollten Pflegemaßnahmen gegen das Aufkommen von Gehölzen notwendig werden, dürfen sie nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchgeführt werden.
- Eine Entschlammung darf nur in der Zeit zwischen September und dem 14. März des Folgejahres durchgeführt werden.
- Die Zu- und Abflüsse müssen von Tieren passiert werden können und dürfen nicht zu Fallen werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄÙ § 84 ABS. 6 NBAUO)**
- Dachform**
Im Plangebiet müssen Dächer mit Ausnahme der Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports, Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerggiebel) Dachpfgauben o. ä., Überdachungen für Eingangsbereiche bis 6 m² und Freisitze bis 25 m² Grundfläche und transparente Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) eine Dachneigung von min. 15 Grad aufweisen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) UND DES § 84 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) HAT DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7.07 "WESTERENDER STRAÙE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÖBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 26.01.22
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.10.2015 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.07 "WESTERENDER STRAÙE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 30.09.2016 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 26.01.22
BÜRGERMEISTER

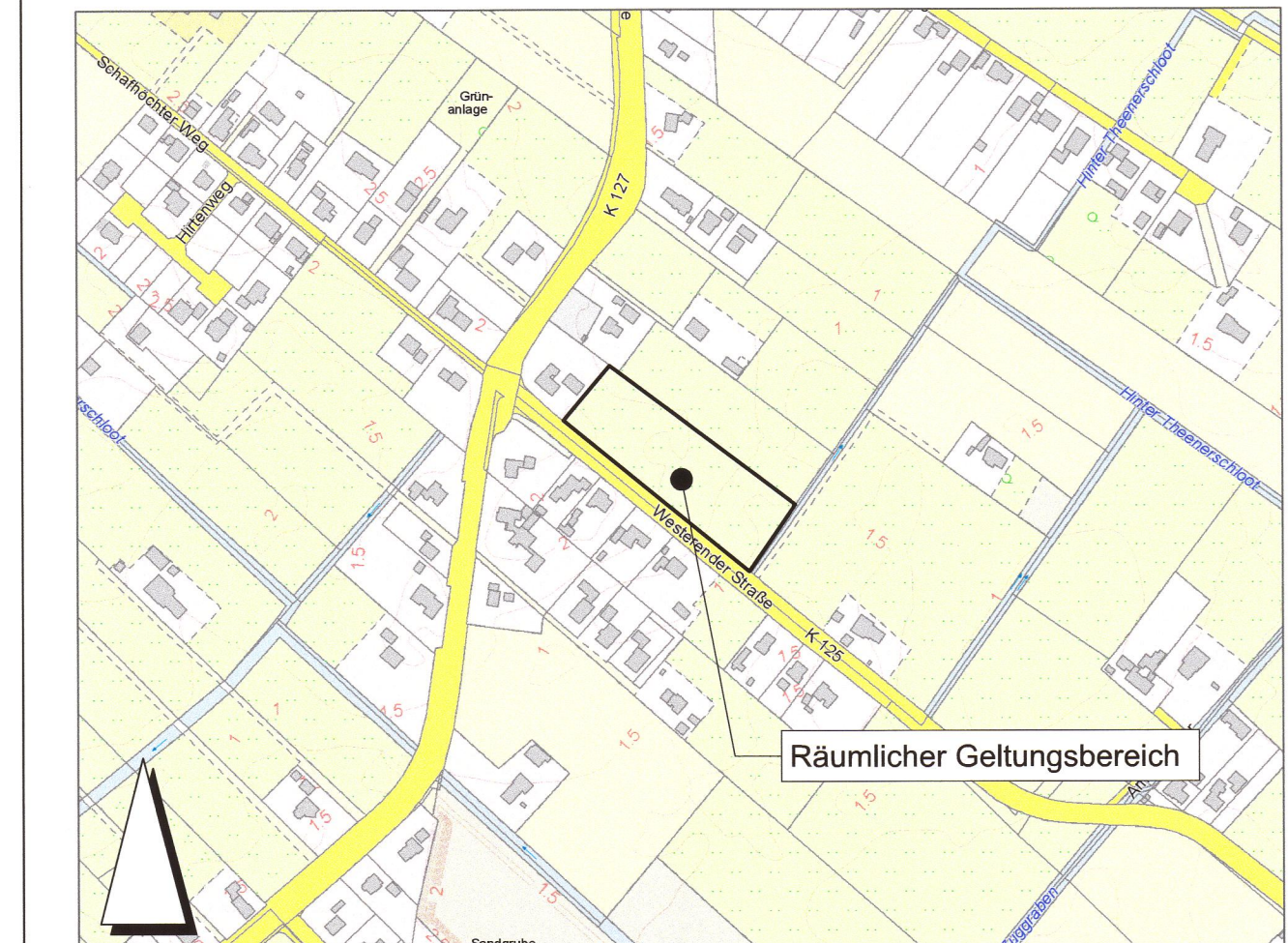
2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5)
LIEGENSCHAFTSKARTE
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

MAßSTAB: 1 : 5.000
MAßSTAB: 1 : 1.000

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Hohebecker Weg 1
30559 Hannover

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 14.07.2015). 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.

AURICH, DEN 23.07.2021
KATASTERAMT AURICH
UNTERSCHRIFT



GEMEINDE
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND

PLANNHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 7.07 "WESTERENDER STRAÙE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10137	Winter	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2020_12_09_10137_BP7.07_s_wsx	09.12.2020	Satzung

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 044 52-916-0 Fax: 044 52-916-101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG