GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 4.09
-DWARSWEG UND DROSSELWEG-
OT MOORHUSEN

Planunterlage

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

© 2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichbedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach(Stand vom 26.08.2020). 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 24. September 2020

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

(Unterschrift) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.09 wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 15.07.2020

Der Landrat
In Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 12.06.20 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.-10.11.19 ortsüblich bekanntgemacht.

Südbrookmerland, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.12.19 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 31.01.20 ihre Stellungnahme abzugeben.

Südbrookmerland, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.+14.12.19 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die Bekanntmachung haben vom 23.12.19 bis 31.01.20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und konnten gleichzeitig im Internet eingesehen werden.

Südbrookmerland, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat diesen Bebauungsplan Nr. 4.09, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.20 als Satzung (§10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 5.11.20 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 5.11.20 in Kraft getreten.

Südbrookmerland, den 17.11.20

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den

Der Bürgermeister
Siegel
- Siegel -

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den

Der Bürgermeister
Siegel
- Siegel -

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildstoßes mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den

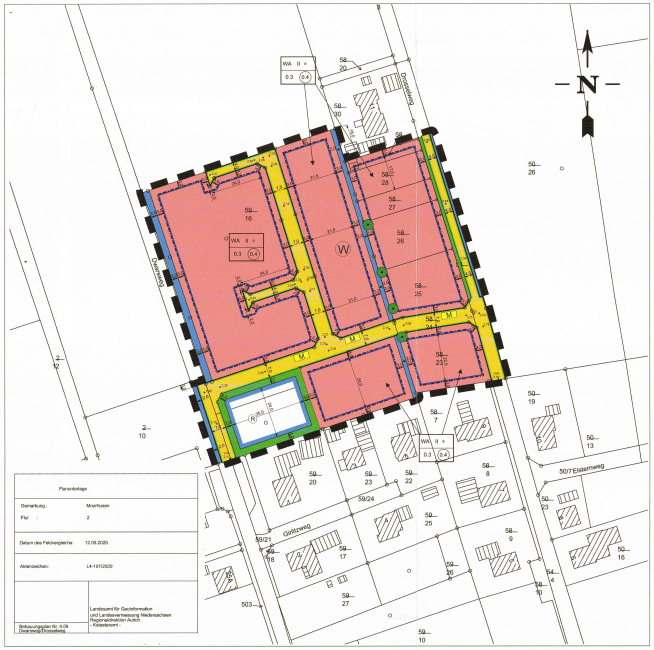
Siegel Landkreis Aurich
im Auftrage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), § 84 NBauO, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland am 18.06.20 diesen Bebauungsplan Nr. 4.09, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften und der Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
F. Müller
- Siegel -



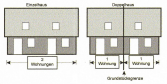
Planerstellung:	
Gemarkung:	Moorhusen
Flur:	2
Datum des Feldvergleichs:	12.08.2020
Aktenzeichen:	L4-1910/20
Bebauungsplan Nr. 4.09 „Dwarsweg/Drosselweg"	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt -

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:

a) Einzelhäusern: ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 18,00 m
b) Doppelhäusern: je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 9,00 m

2. Anzahl der Wohnungen
Für Einzelhäuser werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
Beispiel:



3. Nebenanlagen, Garagen, Carports
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie folgt:

Art der Laubbäume:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprece
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:

Hochstamm: mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)

Stammumfang von 12 - 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen im Wurzelballen

Heister: 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.

5. Befestigung
Für die Befestigung der Zu- 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 Mineralgemisch erfolgen.

6. Zufahrten
Je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang des „Drosselweg" sind Zufahrten in den vorgenannten Breiten allgemein zulässig.

7. Gewässer/Wasser
Wasserläufen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

An Gräben ist ein Ufermandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Ufermandstreifens anzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) nach §84 Absatz 1 und Absatz 3 NBauO

1. Dachform
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abweichungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten, Dachgauben
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustritts bis zum First - in Dachneigung gemessen –, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

3. Dacheindeckungen
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit geweilter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

4. Außenwände
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

5. Traufwandhöhe
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

6. Gebäudehöhen
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Gebäudebauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

7. Vorgärten
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Besteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8. Ausnahmen
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

a) transparente Bauten
Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 1 (Dachform)

Nr. 3 (Dacheindeckung)

Nr. 4 (Außenwände)

Nr. 6 (Traufwandhöhe)

b) Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 3 (Dacheindeckung)

9. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 1

Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.

10. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Hinweise

1. Altablagerungen/Altlastenorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2. Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen oder der Räumung von Gräben können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

4. Versorgungsleitung
Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

5. DIN Normen
Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.

6. Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen 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 sei nur auf Antrag mit Gemeinsignung 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. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

7. Wasserschutzzone
Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafe innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum) vom 19.01.2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/29) sind zu beachten.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.

Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind zu entfernen.

Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 18.02.2020 die Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche erhalten. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- II – Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 – Grundflächenzahl
- (0,4) – Geschoßflächenzahl

Bauweise und Baugrenze
- Baugrenze
- a – Abweichende Bauweise

Grenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen
- Gewässer (Graben)
- (RR) – Regenrückhaltebecken
- (W) – Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B)

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume sind zu erhalten

Sonstige Planzeichen
- M – Müllbehälterstandplatz
- 2.10 – Straßenendausbauhöhen

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 4.09
-DWARSWEG UND DROSSELWEG-
OT MOORHUSEN

MAßSTAB 1 : 1000

Aufgestellt:
Südbrookmerland, den 28.02.2020

	Änderung	Datum	Gezeich.
1	**Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO**	März 2020	I. Süßen
2			
3			

Bürgermeister	Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter	Gezeichnet
F. Süßen	K. Wienekamp	K. Wienekamp	