

Präambel und Verfahrensmerkmale

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 1353), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den neubeistehenden textlichen Festsetzungen sowie den bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionalnavigations-Ausdruck

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessert einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
den 29.09.22
(Ort) (Datum)

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:
urbano
oststraße 4 - 26506 norden
Norden, 14.09.2022

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung beschlossen.
Südbrookmerland, den 20.02.2022
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich in den Ostfriesischen Nachrichten und in der Ostfriesen-Zeitung am 25.02.2022, durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vom 07.03.2022 bis 09.04.2022 und auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Absendung des Schreibens am 02.03.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 08.04.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes 4.05 "Egweg", 1. Änderung mit der Begründung hat vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung gestellt.
Südbrookmerland, den 20.02.2022
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Südbrookmerland, den 20.02.2022
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung ist damit am in Kraft getreten.
Südbrookmerland,
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Südbrookmerland,
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Südbrookmerland,
Bürgermeister

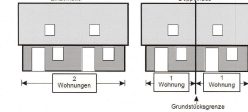
Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längsbeschränkung bei:
a) Einzelhäusern ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 NBauVO von 18,00 m
b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 NBauVO von 9,00 m.

1.2 Anzahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushalte nur eine Wohnmöglichkeit zulässig.
Beispiel:



1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 NBauVO und Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 NBauVO unzulässig.

1.4 Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke
Je angefangene 400 m Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie folgt:

- Art der Laubbäume**
Großblume (Bäume 1. Ordnung, 20 - 30 m)
Rot-Buche - Fagus sylvatica
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Fraxinus excelsior
Winterlinde - Tilia cordata
Holländische Linde; Tilia x intermedia
Flatter-Ulme - Ulmus laevis (oder Robusta-Ulme)
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus

- Kleinere Bäume (Bäume 2. Ordnung, 15 - 20 m)**
Salweide - Salix caprea
Heinbuche - Carpinus betulus
Sand-Birke - Betula pendula
Moor-Birke - Betula pubescens
Schwarzerle - Alnus glutinosa

- Kleinere Bäume (Bäume 3. Ordnung, < 15 m)**
Feldahorn - Acer campestre
Frühe Traubeneiche - Prunus padus
Eingeflegelter Weißdorn - Crataegus monogyna
Eberesche - Sorbus aucuparia
Alternativ kann auch ein mind. dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: Astansatz in 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.

1.5 Befestigung
Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Flastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Mineralgemisch erfolgen.

1.6 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 je Doppelhaushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 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 Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 NBauVO und Nebengebäude gemäß § 14 NBauVO können auch mit einem Flach- bzw. Putzball bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2.2 Dachaufbauten, Dachgauben
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Für Einzelhäuser werden zwei Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe 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 Dachausstrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen -, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 NBauVO sind unzulässig.

2.3 Dachendeckung
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Für die Dachendeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Giebeln) sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 458) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbkarten Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (leuchtrot), 3002 (karmisrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (kornelrot), 3016 (kornelrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (antrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit weißer Oberfläche (z.B. Holzziegel) zulässig.

2.4 Außenwände
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Die Außenwände der Gebäude sind mit Vermauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierete Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 NBauVO und Garagen gemäß § 12 NBauVO sind Holzverkleidungen zulässig.

2.5 Traufwandhöhe
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,5 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - das Maß von 3,8 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen oberer Kante der Erschließungsstreifenmitte (niedrigstegelegener Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,8 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wänden der Hauptgebäude eingehalten werden.

2.6 Gebäudehöhen
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Gebäude/auliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

2.7 Vorgärten
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenbegrenzenden Baugrenzen (Vorgärten) sind unverseigelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grünlich 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 Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.8 Ausnahmen
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:
a) **transparente Bauten**
Bei untergeordneten transparenten (Glas o. a.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt ant 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 2.1 (Dachform),
Nr. 2.3 (Dachendeckung),
Nr. 2.4 (Außenwände)
Nr. 2.5 (Traufwandhöhe).
b) **Energiegewinnung**
Wenn technische Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-Photovoltaik), werden folgen Ausnahmen zugelassen:

Nr. 3 (Dachendeckung)
2.9 Anzahl der notwendigen Einstellplätze
(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.1)
Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauVO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.

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

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohlenansetzungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet.

3.2 Altablagerungen und Abfälle
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf unbekannte Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauauftragende Firma und/oder der Bauherr.
Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallverbringungssetzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Ggf. sind weitere Begründungen und Untersuchungen des Bodensamplers erforderlich.
Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.3 Verunreinigung des Bodens
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) und ein weiteres Eindringen in den Boden verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die untere Wasserbehörde sowie die abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenschichten, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, äggen) in der Form wiederherzustellen, das natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

3.4 Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunehmehrer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.5 Artenschutz
Sollen Fällungen oder andere Maßnahmen an Gehölzen durchgeführt werden, sind die Gehölze grundsätzlich vorher auf geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen.
Maßnahmen an Gehölzen sind zur Vermeidung unabsichtlicher Tötungen oder Störungen von Fledermäusen oder Vögeln gemäß § 39 (5) 2. NBatschG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

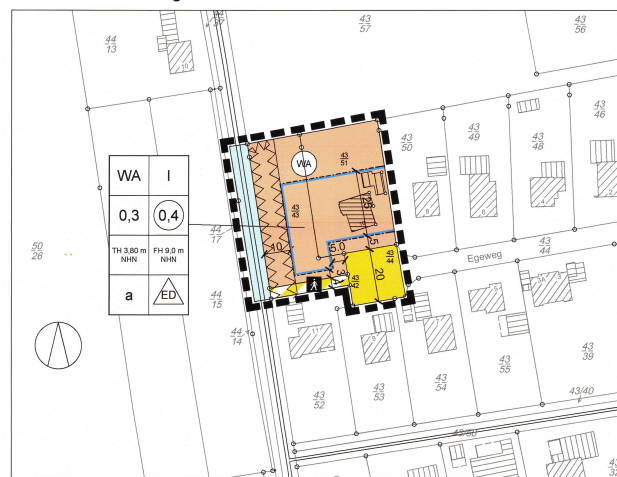
3.6 Raumstreifen entlang des Verbandsgewässers
Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft an der Westseite des Verbandsgewässers E. Ordnung Nr.137 „Hauptgraben Moorhusen-Minkobber“ des Entwässerungsverbandes Emden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückeigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten 10 m breiten Raumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden z. B. verpflichtet sind, Baggerungen (Bäuerungen, Ausbaggerungen) zu dulden, Ausbaggerungen, nur beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

3.7 Einsatz von Bauwerkstoffen
Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclinggchalter als Bauwerkstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffverhaltens die Zuordnungskategorie Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einsatz von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > 2 (z.B. z.1) unter Beachtung der Verwertungsangaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelanfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anfordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 4.05



Entwurf 1. Änderung



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
TH 3,80 m NHN Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,00 m NHN Firsthöhe als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED Art der Bebauung Einzel- und Doppelhäuser
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Planunterlage	
Gemarkung :	Moorhusen
Flur :	2
Datum des Feldvergleichs:	29.04.2022
Aktenzeichen:	L4-94/2022

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 4.05 "Egweg" 1. Änderung ORTSTEIL MOORHUSEN mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

SATZUNG M 1:1000

Planung	gepr.: Petersen	Datum	18.01.2022
gez.: Niehoff			
Letzte Änderung:			14.09.2022

