

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den

Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.10.2022). 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, LGLN, Katasteramt Aurich

..... (Unterschrift) Siegel

2. Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhefe

Marienhefe, den (Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.suedbrookmerland.de eingestellt

Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

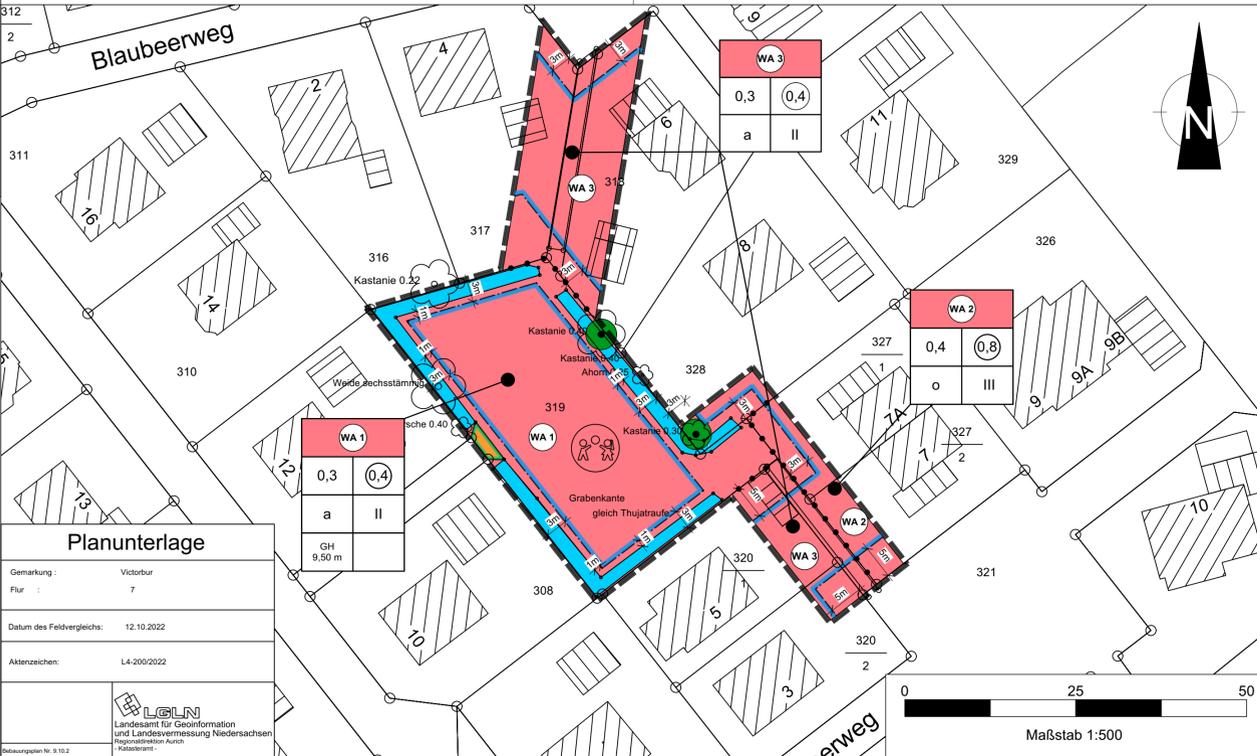
Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 "Blaubeerweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

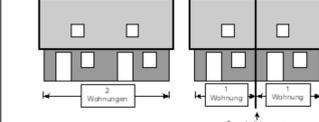
1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO Allgemeine Wohngebiete **WA1, WA2 und WA3** festgesetzt. Gem. §1 Abs. 6 der Ziffer 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltung
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen

2. Gebäudehöhen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (**WA1**) wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte festgesetzt.

3. Abweichende Bauweise
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (**WA1**) wird entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch a) je Einzelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 18,00 m und bei Doppelhäusern b) je Doppelhaushälfte in jede Richtung 9,00 m.
Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

4. Zulässige Grundfläche
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (**WA1**) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.

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



6. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
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.

7. Befestigung privater Flächen
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.

8. 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.

9. Wasserflächen und Gewässer
Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. An Gräben III. Ordnung ist ein Uferandstreifen 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 Uferandstreifens anzulegen.

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

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 1:

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

2. Dachaufbauten, Dachgauben
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 Dachaustrittes 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
Für die Dacheindeckungen von geeigneten 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 (karmirott), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

4. Außenwände
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
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - 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 Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengebäude 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
Gebäude/auliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

7. Vorgärten
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 Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8. Ausnahmen
Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

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:
1. Dachform
3. Dacheindeckung
4. Außenwände
5. Traufwandhöhe

9. Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung)

10. Anzahl der notwendigen Einstellplätze (Rechtsgrundlage § 84 Abs. 1 NBauO)
Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO)
- WA 3** Allgemeines Wohngebiet 3 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 / 0,8 Geschossflächenzahl
- II / III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- GH 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (Gräben)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhefe innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhefe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhefe-Siegelsum) vom 31. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018) sind zu beachten. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhefe/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten. Das Auffüllen mit Fremdböden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten. Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten. Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik.
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142, Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RStWAG.

Hinweise

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

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.fth-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.

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)).

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

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten 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 ist nur auf Antrag mit Genehmigung 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.

Gemeinde Südbrookmerland



Bebauungsplan Nr. 9.10.2 1. Änderung "Blaubeerweg"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	13.12.2022	A. Michael
Bearbeitet:	18.05.2023	A. Michael



Osterstraße 144B 26 506 Norden