BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10 "STIEGLITZWEG II.BAUABSCHNITT" IM ORTSTEIL MOORHUSEN

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: 9,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für die Abfallentsorgung

Aufstellflächen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2,68 — Höhe Oberkante endausgebaute Erschließungsstraße in m NHN

W — Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B (Nachrichtliche Übernahme)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet
Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafe innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum) vom 31.01.2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018), sowie die landesweite "Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten" und die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" -RiStWag- 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 verboten. Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
Die Gemeinde hat mit Datum vom 19.01.2024 die Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche erhalten. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) nach § 84 Abs. 1 und Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt".

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 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 Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen -, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander und der Abstand beim Walmdach von der Mitte des Gratsparrens 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-Farbtönen 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 gewelbter 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 Kröppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Mittelachse der endausgebauten Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude auf Oberkante Fahrbahndecke) 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. 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 Beeteinfassungen bis 0,20 m Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für die Bepflanzung von Vorgärten mit Bäumen dürfen nur bestimmte Arten und Sorten verwendet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

7. 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 (Dacheindeckungen)
Nr. 4 (Außenwände)
Nr. 5 (Traufwandhöhe)
b) Energiegewinnung
Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik und vergleichbare flächige Anlagen sind von den Regeln gemäß Nr. 3 zur Dacheindeckung ausgenommen.
c) Gründach
Wenn ein so genanntes Gründach das planmäßig mit einer Begrünung aus z. B. Sedum, Moosen, Gräsern, aber auch Pflanzensaaten bis zu Büchen und Bäumen bepflanzt ist vorgesehen wird, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 1 (Dachform)
Nr. 3 (Dacheindeckung)
Nr. 5 (Traufwandhöhe)

8. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
(entfällt)

9. Bestandsschutz
Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, welche die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften nicht einhalten, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der endausgebauten Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, wird der untere Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt ermittelt.

2.2 Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten substanziellen Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist der höhere der so ermittelten Bezugspunkte maßgeblich.

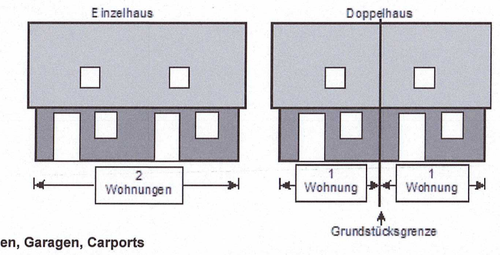
2.3 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen.

3. Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:
a) Einzelhäusern und Hausgruppen 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

4. Anzahl der Wohnungen

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



5. Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

6. Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen.

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

Bäume 3. Ordnung (< 15 m)
Feldahorn - *Acer campestre*
Frühe Traubenkirsche - *Prunus padus*
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Bäume für Vorgärten
Feldahorn - *Acer campestre*-Sorten „Maßholder", „Elsrijk"
Hainbuche - *Carpinus betulus*-Sorten „Fastigiata", „Lucas"
Rotdorn - *Crataegus laevigata*-Sorte „Paul's Scarlet"
Weißdorn - *Crataegus monogyna*-Sorte „Stricta"
Chinesische Wildbirne - *Pyrus calleryana*-Sorte „Chanticleer"
Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*-Sorte „Brouwers"
Thüringische Säulen-Mehlbeere - *Sorbus x thuringiaca*-Sorte „Fastigiata"
Zierapfel - *Prunus malus*-Sorten „Rudolph", „Red Sentinel", „Golden Hornet"

Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Heister, 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, mit Wurzelballen. Alternativ kann außer in den Vorgärten (s. hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 6) auch ein mindestens dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden (Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Hochstamm, Astansatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mit-gerechnet), Stammumfang von 12 - 14 cm (in einer Höhe von 100 cm über dem Wurzelhals gemessen), mit Wurzelballen.

7. Oberflächenbefestigung auf privaten Baugrundstücken

Befestigungen von Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauart zulässig.

8. Anzahl und Größe der 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 Haushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

9. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn das gesamte Gebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - ersetzt wird. Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Wetterereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an gleicher Stelle und in gleicher Größe wieder zulässig.

10. Gewässer (Graben)

Die festgesetzten Gräben sind von den Anliegern auf Dauer in Bestand und Funktion zu erhalten.
An den Gräben ist ein Uferrandstreifen von mindestens 3,00 m Breite (von der Böschungsoberkante gemessen) einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Es wird verwiesen auf die Bestimmungen gemäß § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), nach denen der Einsatz und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln, Düngern u. a. m. an Gewässerrändern geregelt ist.

11. Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3,000 Kelvin ohne UV-Anteil und einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig. Freistehende Beleuchtungsanlagen (z. B. Laternen) sind auf eine maximale Gesamthöhe von 2,00 m begrenzt.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Altablagerungen/Altstandorte
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

3. 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.

4. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, NDSchG). Das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde. Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich zu melden. 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

5. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

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

7. Bodenschutz
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen 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.

8. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

9. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Südbrookmerland zu benachrichtigen.

10. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

11. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann. Bei der Gartengestaltung sollten aus ökologischen Gründen bevorzugt heimische, insektenfördernde Pflanzenarten verwendet werden.

12. Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

13. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZ FÜR DIE WÄRMEPLANUNG UND ZUR DEKARBONISIERUNG DER WÄRMENETZE (WPGEG) VOM 20.12.2023 (BGBL. 2023 I NR. 394) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN BRANDSCHUTZGESETZES, DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES, DES NIEDERSÄCHSISCHEN KATASTROPHENSCHUTZGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN BEAMTENGESETZES VOM 06.11.2024 (NDS. GVBL. 2024 NR. 91) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DER SCHAFFUNG VON WOHNRAUM VOM 18.06.2024 (NDS.GVBL.2024NR.51) HAT DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM 12.12.2024 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 06. OKT. 2025

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.10.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4.10 "STIEGLITZWEG II. BAUABSCHNITT" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.06.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 06. OKT. 2025

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2024 LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 30.05.2024). 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 07.10.25

KATASTERAMT AURICH

(UNTERSCHRIFT)

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DAZU WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM 11.04.2024 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM 17.04.2024 BIS 21.05.2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 06. OKT. 2025

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10 "STIEGLITZWEG II. BAUABSCHNITT" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 12.12.2024 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN 06. OKT. 2025

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10 "STIEGLITZWEG II. BAUABSCHNITT" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

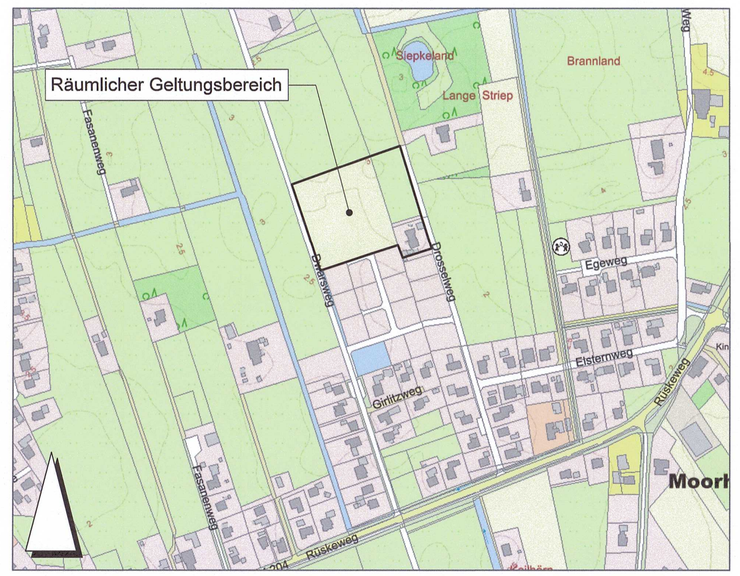
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

SÜDBROOKMERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10
"STIEGLITZWEG II. BAUABSCHNITT"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

MASSSTAB
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12031	Bottenbruch	Block		970x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_04_22_12031_BP_4-10_S.vwx	22.04.2025	Satzung

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG