

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudefläche als Höchstmaß GH: 9,00 m
3. Bauweise, Baugrenzen	abweichende Bauweise Baugrenze
4. Verkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Gehweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Fläche für die Abfallentsorgung	Aufstellflächen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen
6. Grünflächen	private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgärten
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
8. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Höhe Oberkante endausgebaute Erschließungsstraße in m NHN 2,67

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die baubauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) nach § 84 Abs. 1 und Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.08 „Krummer Weg“.
1. Dachform Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 45° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszuführen, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenbauten 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 Dachgauben (Dachaufbauten) darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Traufstandort muss zu den Dachaufbauten in Dachneigung gemessen, muss mind. 0,60 m betragen. Der Gleitabstand zwischen den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaufbautes 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. Dachbeladecken Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Für die Dachbeladecken 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-Farbtonen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3002 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kuferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie, 7015 (schiefgrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter 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 Traufhöhen müssen das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwänden - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Mittelachse der endausgebaute Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude auf Oberkante Fahrbahndecke) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachraum. Für Nebengebäude an den Traufstellen darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wanddecken der Hauptgebäude eingehalten werden.
6. Vorgärten Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversegelt 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 diesen örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für die Bepfanzung von Vorgärten mit Bäumen dürfen nur bestimmte Arten und Sorten verwendet werden (siehe textliche Festsetzung).
7. Außenanlagen 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 (Dachdeckungen) Nr. 3 (Dachdeckungen) 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) Gründächer Wer ein sogenanntes Gründach das planmäßig mit einer Begrünung aus z. B. Sedum, Moosen, Gräsern, aber auch Pflanzen aus bis zu Büschen und Bäumen bepflanzt ist vorgesehen wird, werden folgende Ausnahmen zugelassen: Nr. 1 (Dachform) Nr. 3 (Dachdeckung) Nr. 5 (Traufwandhöhe)
8. Anzahl der notwendigen Einstellplätze (entfällt)
9. Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorzeitig 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 Absatz 6 Ziffer 2 BauNVO).

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

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

2.2 Bodenkunde

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt der obersten substantiellen Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

2.3 Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen. Bei Grundstücken ist der höhere der so ermittelten Bezugspunkte maßgeblich.

3. Bauweise

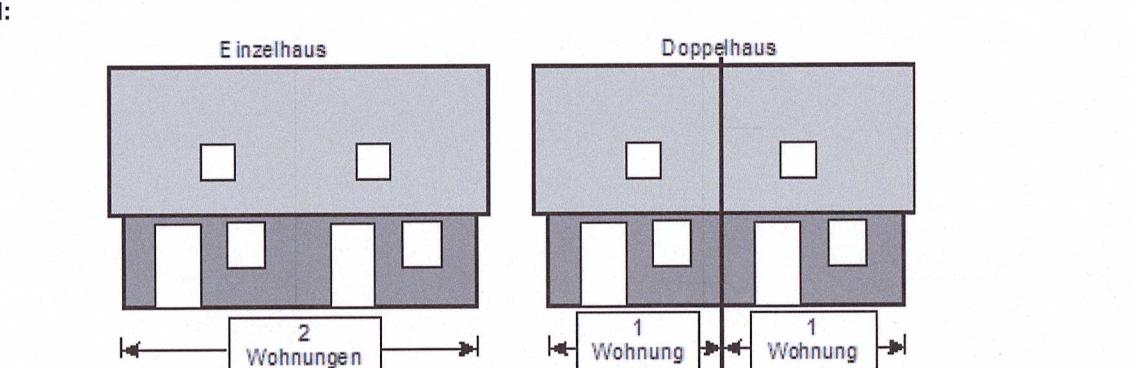
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längsbeschränkung bei:

a) Einzelhäuser und Hausgruppen ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 18,00 m

b) Doppelhäuser 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 Hälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
Beispiel:



5. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern 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 angelegene 400 m² Grundstücksfäche ist ein Laubbbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hieron ist mindestens 1 Baum in den Vorgärten zu pflanzen (s. hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 6). 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 - *Ailus glutinosa*

Bäume 3. Ordnung (< 15 m)

Feldahorn - *Acer campestre*

Frühe Traubenierte - *Prunus padus*

Eingriffliger Weißdom - *Craatagus monogyna*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Bäume für Vorgärten

Feldahorn - *Acer campestre*-Sorten „Maßholder“, „Elsrik“

Hainbuche - *Carpinus betulus*-Sorten „Fastigata“, „Lucas“

Rotdom - *Crataegus monogyna*-Sorte „Paul's Scarlet“

Welschweide - *Prunus lusitanica*-Sorte „Chanticleer“

Schwedische Melbhainbuche - *Sorbus intermedia*-Sorte „Brouwers“

Thüringische Säulen-Melbhainbuche - *Sorbus x thuringiaca*-Sorte „Fastigata“

Zierapfel - *Prunus malus*-Sorte „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 auch ein mindestens dreijähriger hochstammiger Obstbaum angepflanzt werden (Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Hochstamm, Ansatzansatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mit-gerechnet), Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in einer Höhe von 100 cm über dem Wurzelhals gemessen), mit Wurzelballen).

Alternativ kann außer in den Vorgärten auch ein mindestens dreijähriger hochstammiger Obstbaum angepflanzt werden (Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Hochstamm, Ansatzansatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mit-gerechnet), Stammdurchmesser 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 Hälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

9. Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur unter Verwendung von inselständigen Lampenköpfen 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.

10. Regenrückhaltebecken

Unbefestigte Flächen sind mit einer standortgerechten Regiosatztigmischung (Ursprungsgebiet UG 1 Nordwestdeutschlands Tiefeland) anzusiedeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Zulässigkeit wasserwirtschaftlich notwendiger Maßnahmen bleibt davon unberührt.

11. Anpflanzen einer Hecke

Innerhalb des 1,50 m breiten Teils der festgesetzten privaten Grünfläche an der geplanten Erschließungsstraße ist auf mindestens 30,00 m Länge eine Hecke aus Robuchen (*Fagus sylvatica*) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Heckenzäune mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu verwenden und eine Reihe mit 3 Stück je 1fd m zu setzen. Lücken in der Hecke durch abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu schließen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Altallagerungen/Altstandorte

Im Gelände sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altallagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfassbar. Hinweise auf Altallagerungen liegen nicht vor. Sollen bei Bau- oder Erschließungsarbeiten 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 geschützte Arten gelten, zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.flnh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verfüttern, zu töten oder sie zu verletzen, zu verhindern, dass sie sich auf einer bestimmten Fläche aufzuhalten oder zu zerstören. Abwehrmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen oder der Räumung von Gräben können diese Bedinge betreffen sein.

Bei Zuwendungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafschriften (§§ 89 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige untere Naturschutzhörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, wenn eine unzumutbare Belastung vorliegt.

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

4. Bodenfunde

Wird ein sogenanntes Gründach das planmäßig mit einer Begrünung aus z. B. Sedum, Moosen, Gräsern, aber auch Pflanzen bis zu Büschen und Bäumen bepflanzt ist vorgesehen wird, werden folgende Ausnahmen zugelassen: