

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 723 f) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland,

.....
 Bürgermeister

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:
 urbano
 stadtplanung & architektur
 osterstraße 4 - 26506 norden

Norden, 08.02.2022

.....
 Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung beschlossen.

Südbrookmerland,

.....
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich in den Ostfriesischen Nachrichten und in der Ostfriesenzeitung am xx.xx.2022, durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 und auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland bekanntgemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Absendung des Schreibens am xx.xx.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum xx.xx.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes 4.05 "Egweg", 1. Änderung mit der Begründung hat vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung gestellt.

Südbrookmerland,

.....
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4.05 "Egweg", 1. Änderung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.2022 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung dazu.

Südbrookmerland,

.....
 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

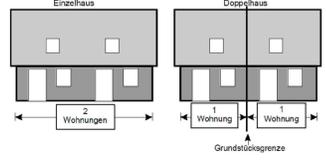
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:

- Einzelhäuser ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 18,00 m
- Doppelhäuser je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 9,00 m.

1.2 Anzahl der Wohnungen

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

Beispiel:



1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, 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 und Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.4 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

Großbäume (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
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Sand-Birke - Betula pendula
- Moor-Birke - Betula pubescens
- Schwarzerle - Alnus glutinosa

Kleinere Bäume (Bäume 3. Ordnung; < 15 m)

- Feldahorn - Acer campestre
- Frühe Traubenkirsche - Prunus padus
- Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
- Eberesche - Sorbus aucuparia

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

2.2 Dachaufbauten, Dachgauben

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen - muss mind. 0,80 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.

2.3 Dacheindeckung

(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 (karmirost), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (korallenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie, 7015 (schiefelgrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzziegel) zulässig.

2.4 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.

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 Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,8 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

2.6 Gebäudehöhen

(Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs.3)
 Gebäude/bauliche 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 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 Beteinfassungen 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. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 2.1 (Dachform),

Nr. 2.3 (Dacheindeckung),

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 folgenden Ausnahmen zugelassen:
 Nr. 3 (Dacheindeckung)

2.9 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

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

2.10 Ordnungswidrigkeiten

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

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 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.

3.2 Altablagerungen und Abfälle

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes des Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.3 Verunreinigungen 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. Oberflächwasser) 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 Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

3.4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauerunternehmer 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 unbeabsichtigter Tötungen oder Störungen von Fledermäusen oder Vögeln gemäß § 39 (5) 2. BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

3.6 Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers

Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft an der Westseite das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr.137 „Hauptzuggraben Moorhusen-Münkeboe“ des Entwässerungsverbandes Emden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten 10 m breiten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden z. B. verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberungen, Ausgrabungen) zu dulden, Aushub aufzunehmen, nur beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

Legende

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

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.05 "Egweg" 1. Änderung

ORTSTEIL MOORHUSEN

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

VORENTWURF M 1:1000

Planung	gez.: niehoff	gepr.: Peterssen	Datum	18.01.2022
Letzte Änderung:			07.02.2022	

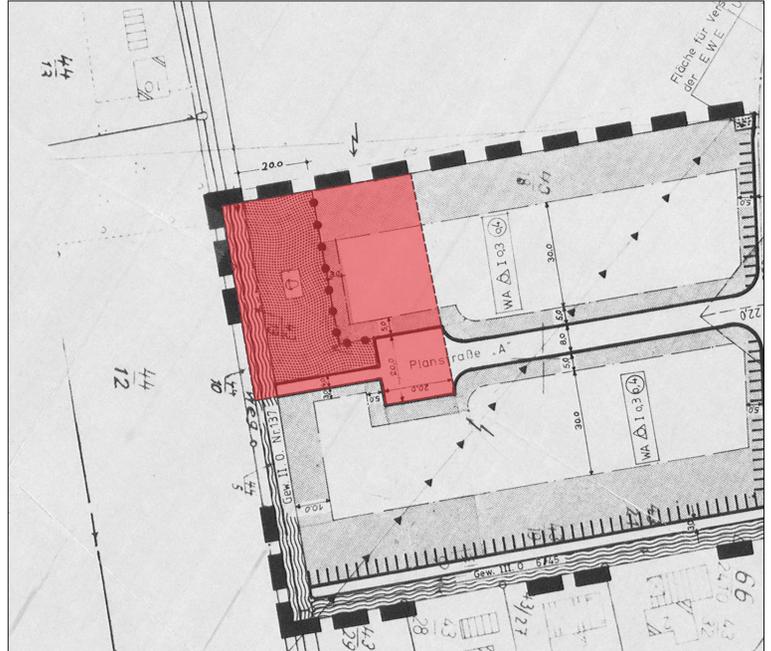
Quelle: LGLN

Übersichtsplan

urbano

stadtplanung & architektur osterstraße 4 26506 norden fon 04931/9750-150 fax 9750-160

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 4.05



Entwurf 1. Änderung

