

Gemeinde Südbrookmerland



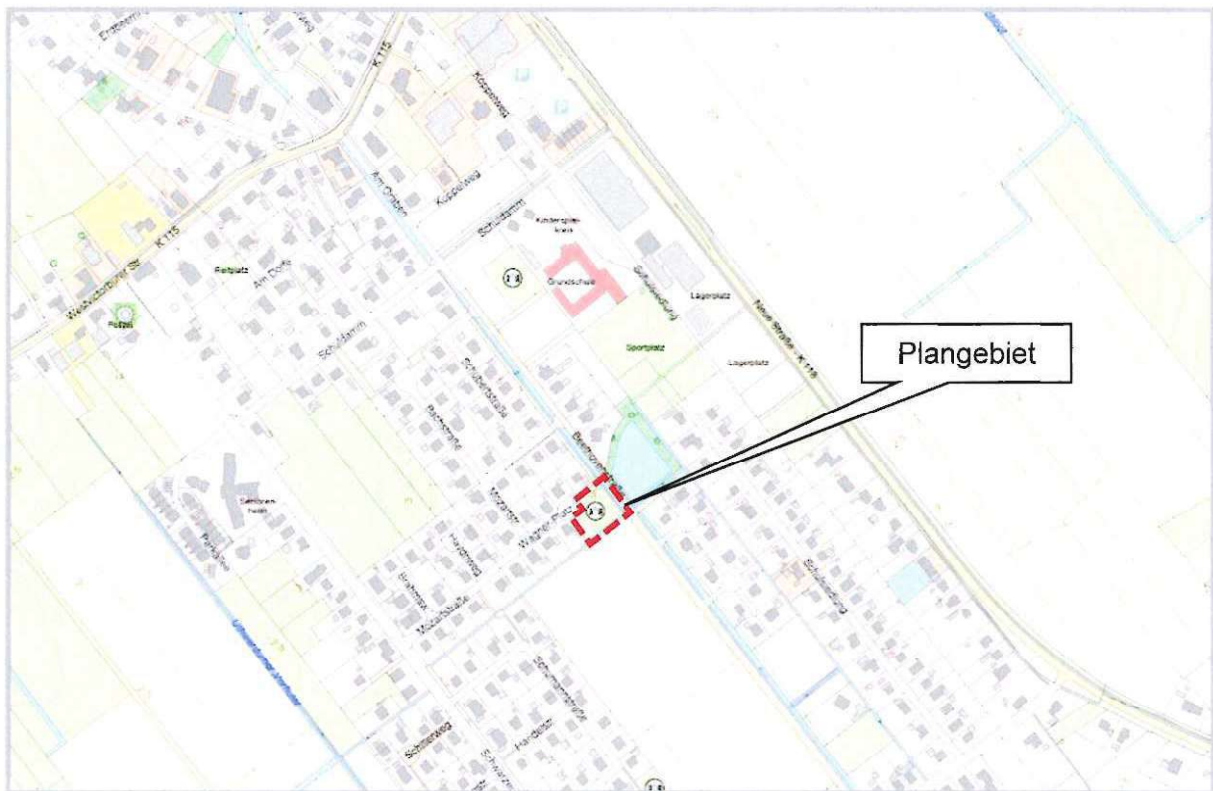
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 9.15.1

„Wagner-Platz“

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

Begründung



Übersichtskarte (Maßstabslos)

Stand: 13.01.2023

Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7 26529 Marienhafte
Telefon 04934/3408380 info@weinert-planung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Raumordnung.....	6
4.1.1	Landesraumordnung.....	6
4.1.2	Regionale Raumordnung.....	6
4.1.3	Hochwasserereignisse.....	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland	9
4.3	Bestehende Baurechte	9
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	11
5.1	Textliche Festsetzungen	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.1.3	Abweichende Bauweise.....	12
5.1.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	13
5.1.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	14
5.1.6	Befestigungen privater Flächen	14
5.1.7	Zufahrten	14
5.1.8	Wasserflächen und Gewässer.....	15
5.2	Zeichnerische Festsetzungen	16
5.2.1	Bauverbotszone (Räumstreifen)	16
5.2.2	Verkehrsflächen.....	16
6	Örtliche Bauvorschriften.....	17
6.1	Dachform.....	17
6.2	Dachaufbauten, Dachgauben	18
6.3	Dacheindeckungen.....	18
6.4	Außenwände	19
6.5	Traufwandhöhe.....	20
6.6	Gebäudehöhen.....	20
6.7	Vorgärten.....	21
6.8	Ausnahmen	21
6.9	Anzahl der notwendigen Einstellplätze.....	22
6.10	Ordnungswidrigkeiten	22
7	Natur und Landschaft.....	23
7.1	Artenschutzrechtliche Belange.....	24
8	Flächenbilanz	25
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	26
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	27

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 „Wagner-Platz“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Victorbur mit der Aufhebung eines Kinderspielplatzes Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Bebauungsplanaufstellung wird ein bereits bestehendes Wohngebiet auf einer ehemaligen Fläche eines Kinderspielplatzes erweitert und festgesetzt. Die Siedlungsstruktur, die sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammensetzt, wird mit der Planung arrondiert.

Aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl werden in der Gemeinde Südbrookmerland die angebotenen Baugrundstücke stetig nachgefragt.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der dortigen Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind mitunter die in Relation zu den Ballungsräumen noch relativ niedrigen Grundstückskosten, sowie das tendenziell weiter zunehmende Interesse am ländlichen Lebensraum.

Die in der Gemeinde Südbrookmerland angebotenen Baugrundstücke werden in den letzten Jahren in einem anhaltend hohen Maß nachgefragt. Daher besteht trotz der Umsetzung bisheriger Planungen und Siedlungserweiterungen eine anhaltend hohe Baulandnachfrage.

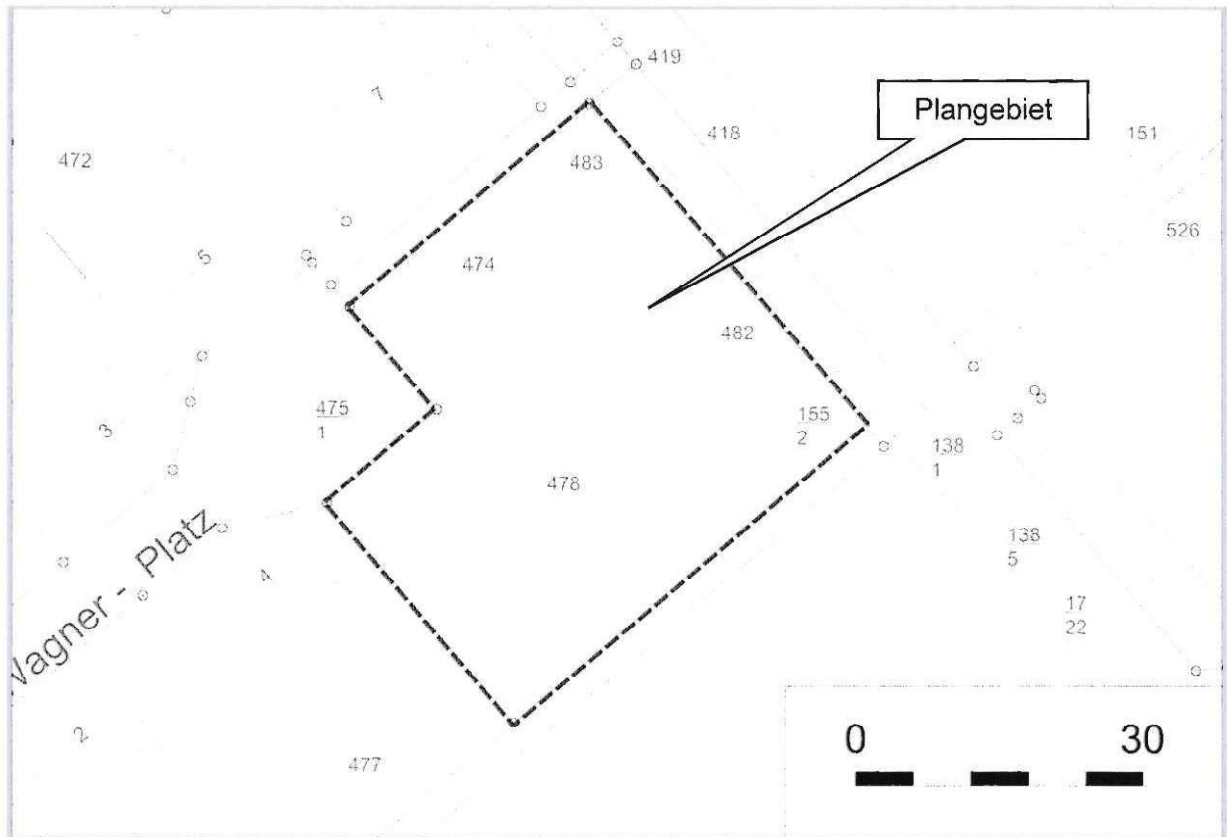
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 wird der Baulandnachfrage nach Grundstücken in zentraler Lage der Gemeinde Südbrookmerland entsprochen. Dieser Wohnstandort ist besonders für junge Familien interessant, da sämtliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung zu erreichen sind. Zu dem befindet sich das Plangebiet in einem voll ausgebauten Siedlungsgebiet.

Der mit der Planung entfallende Spielplatz wird bereits durch einen neu angelegten zentralen Spielplatz in ca. 200 m Entfernung vom Geltungsbereich an der anliegenden Beethovenstraße kompensiert.

In der Vergangenheit wurden zur Entwicklung von Wohngebieten meist kleinere Spielplätze in den einzelnen Wohngebieten realisiert. Diese Spielplätze wurden mit dem Zuzug junger Familien intensiv in Anspruch genommen. Mit der Alterung der Baugebiete und der damit verbundenen geringeren Anzahl von Kindern, ist die Frequentierung der Spielplätze stark rückläufig, wodurch sich eine Verödung der Spielflächen einstellt. Um den Unterhaltungsaufwand der brachliegenden Fläche einzustellen, werden und wurden Spielplätze aufgehoben und als Bauland ausgewiesen. Die Aufhebung der kleineren Kinderspielplätze in den Wohngebieten ist durch die Bereitstellung von größeren zentral gelegenen Spielplätzen kompensiert worden, um ein ausreichendes Maß an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in der Gemeinde bereitzustellen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Victorbur in der Gemeinde Südbrookmerland. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1894 m². Das Plangebiet wird im Osten durch den Wagner-Platz und im Nordosten durch die Beethovenstraße erschlossen. Im Südosten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.



Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet stellt sich aktuell als brachliegende Grünfläche dar, da die Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr als Spielplatz genutzt wird und daher entsprechend geräumt wurde. Die Nutzung als Spielplatz hat sich mit der Einrichtung eines neuen Spielplatzes in ca. 200 m Entfernung auf diesen verschoben.



Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

4 PLANUNGSVORGABEN

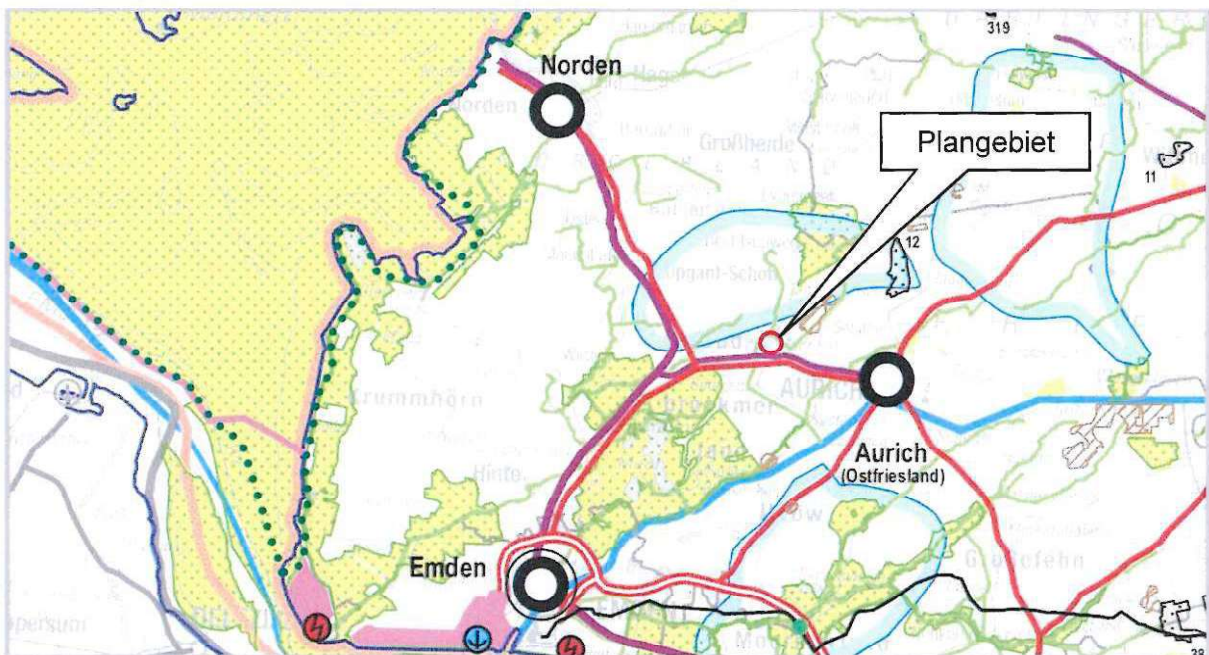
4.1 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

4.1.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

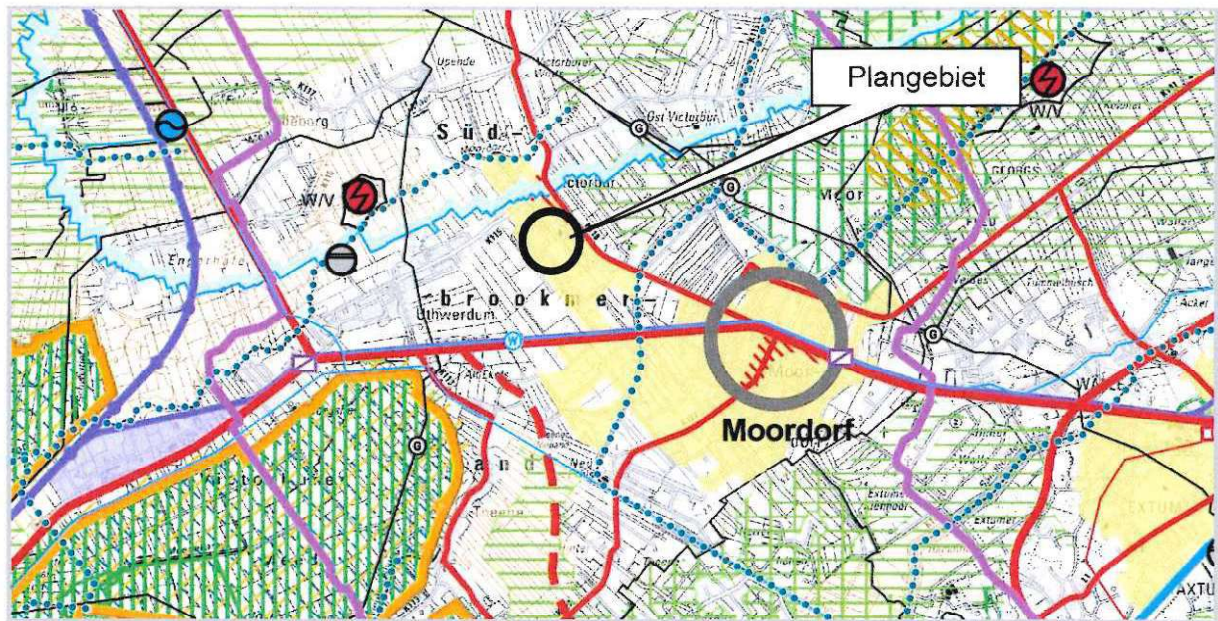
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 steht den im NLROP genannten Zielen der Raumordnung insoweit nicht entgegen.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

4.1.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

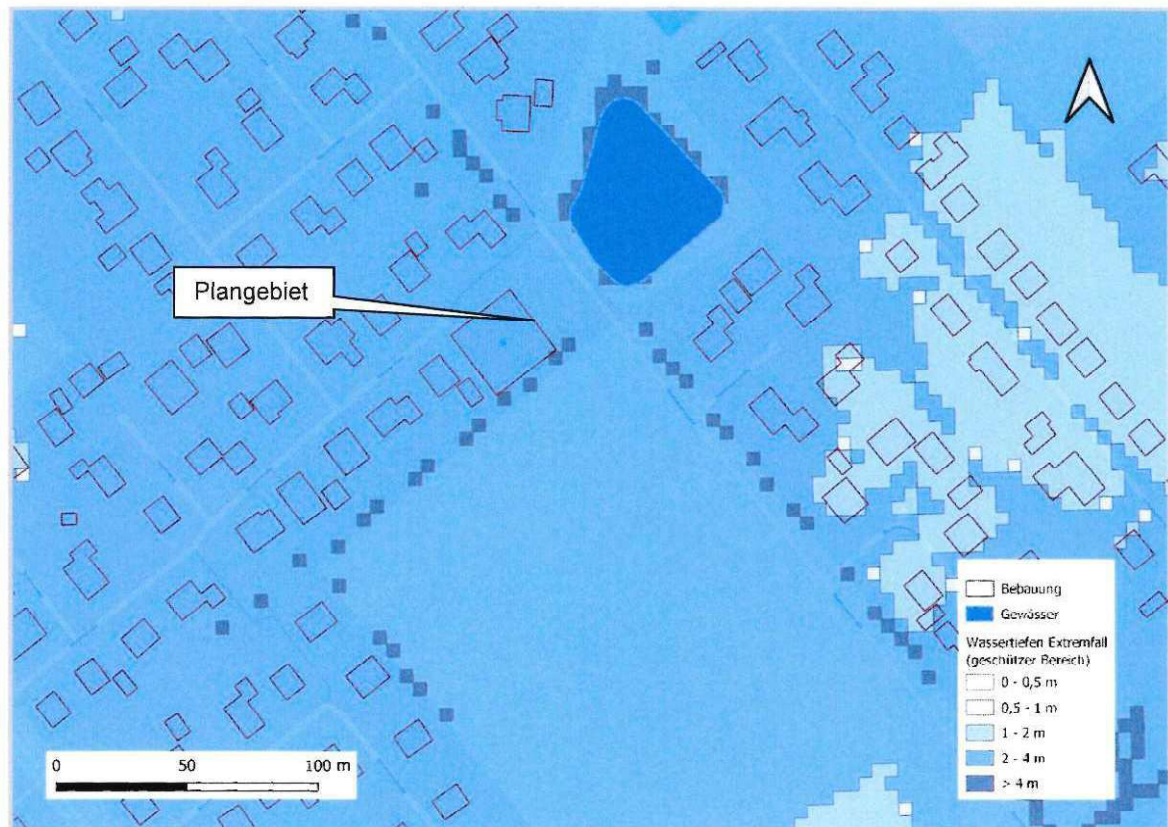
Das RROP sieht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 als zentrales Siedlungsgebiet vor. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht damit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

4.1.3 Hochwasserereignisse

Das Plangebiet befindet sich in einem ausreichend geschützten Gebiet. Es kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignisses bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Im Rahmen der Beachtung des BRPH sind auch Aussagen zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber Hochwasserereignissen zu treffen. Hierbei ist neben der Überschwemmungshäufigkeit auch die mögliche Überschwemmungstiefe zu berücksichtigen.

Aufgrund des Klimawandels ist im ostfriesischen Küstenbereich von einer Erhöhung des Sturmflut- und Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Durch den Deichausbau wird der technische Hochwasserschutz in dieser Region gewährleistet und damit die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen begrenzt (HQ200). Die Überschwemmungswahrscheinlichkeit des geschützten Plangebietes ist daher als sehr gering zu bewerten.



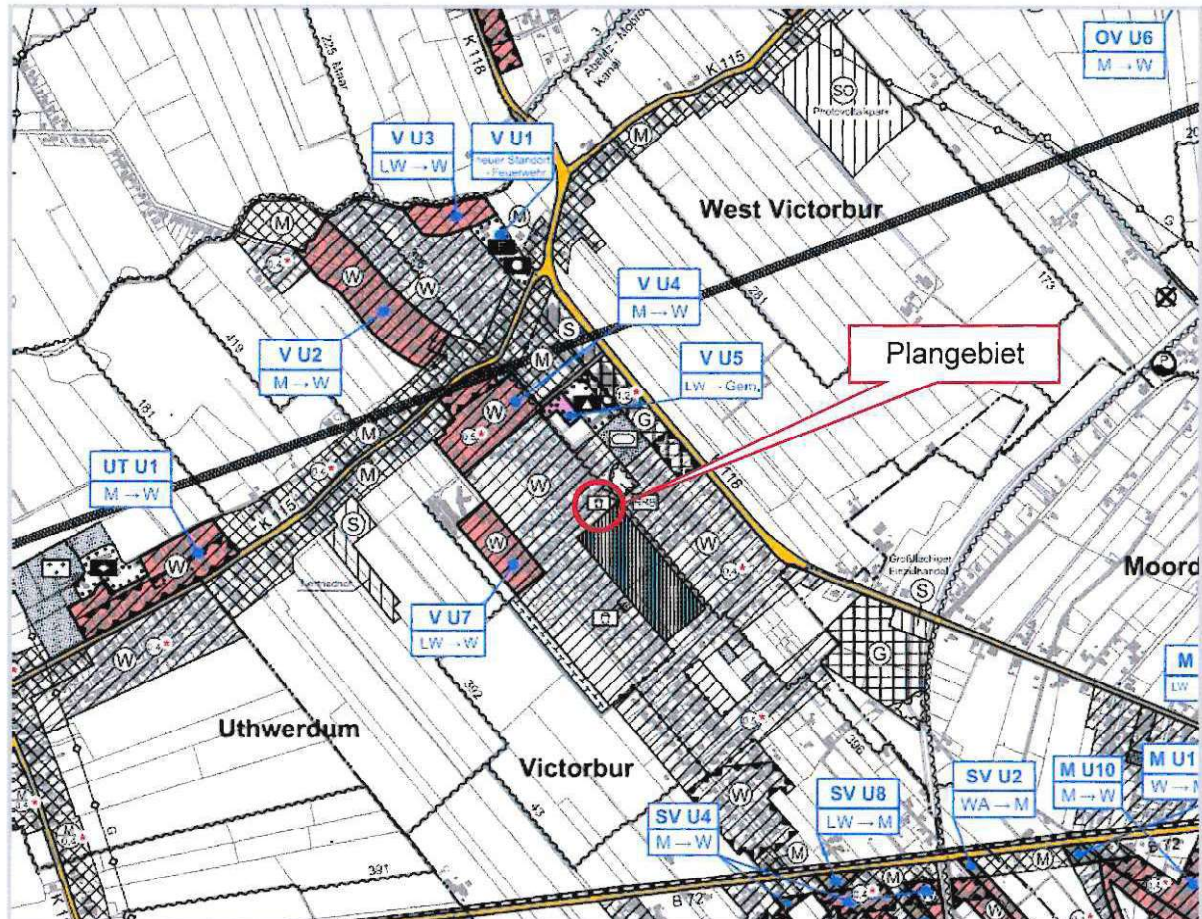
Darstellung der Wassertiefe bei Hochwasser-Extrem-Ereignissen

Aufgrund der aktuellen Datenlage ist für potentielle Überschwemmungsbereiche in dieser Region keine wesentliche räumliche Differenzierung gegeben. Dies gilt insbesondere für die Ereignisintensität und der Risikoabschätzung. Die bisherige Datengrundlage bezieht sich hierbei ausschließlich aus Deichbrüche. Daten über eine Vorhersage liegen nicht vor.

Hinsichtlich von Starkregenereignissen ist zu beachten, dass ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt wird und eine Überflutung durch Starkregenereignisse rechnerisch ausgeschlossen wird. Dennoch kann infolge des Klimawandels eine Zunahme von Starkregenereignissen erfolgen, die zu einer Zunahme von Überschwemmungen führen kann.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche des geplanten Bebauungsplanes als Spielplatz dargestellt. Diese Fläche befindet sich am östlichen Randbereich innerhalb einer Fläche für den Wohnungsbau. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend stellt die 25. Änderung des Flächennutzungsplans eine private Grünfläche dar.

Folglich ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in Hinsicht auf die aktuelle Festsetzung als Spielplatz in eine Fläche für den Wohnungsbau notwendig. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens durchzuführen.

4.3 Bestehende Baurechte

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen für das Plangebiet keine rechtswirksamen Bebauungspläne, wonach dieser Bereich als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ (gem. §

34 BauGB) zu beurteilen ist. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ferner muss die Erschließung gesichert sein.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist als ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern zu beschreiben. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan 9.15.1 an die nähere Umgebung angepasst.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung durch eine Abrundung des Ortsrandes. Hierbei soll die umliegende Siedlungsstruktur fortgesetzt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung und der angrenzenden Gebietsprägung wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt:

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Nach § 1 BauNVO die sonst zulässigen Anlagen gegliedert, bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen in allgemein zulässige Anlagen umgewandelt werden.

Mit der oben angegebenen Festsetzung sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, also auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Hintergrund ist, dass das Baugebiet vorrangig der dringend benötigten Schaffung von Wohnungen dienen und eine hohe Wohnqualität liefern soll. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das einen hohen Immissionsschutz gewährleistet.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des §4 BauNVO Ziffer (3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen erfüllen diesen Zweck nicht und werden daher von vornherein ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt.

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

5.1.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

Begründung:

Gemäß § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden. Baukörper mit einer Länge über 18,00 m würden sich jedoch nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dieser Längenbeschränkung und soll somit den Charakter einer kleingliedrigen Bebauung unterstützen. Die Festsetzung der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) ist hierfür nicht geeignet, da diese ihren Bezug zur Grundstücksgrenze haben und somit z. B. eine Aufreihung von "Wohnungsscheiben" auf einem Grundstück nicht als Hausgruppe, sondern als Einzelhaus angesehen wird (siehe auch Bauweise).

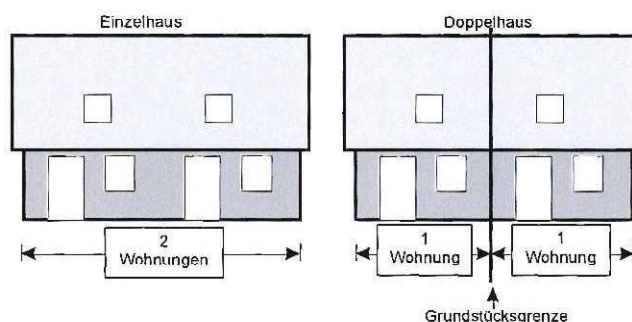
Garagen und Nebenanlagen sind gegenüber dem Gebäude untergeordnet, so dass diese sich nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild auswirken. Bei Gebäuden für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die offene Bauweise angewendet werden. Die Zwecke dieser Nutzungen werden über den Belang des Erscheinungsbilds gesetzt, da bei

dieser Art der Gebäude ein größerer Platzbedarf und damit auch Längenbedarf besteht. Durch die offene Bauweise wird das hinreichend berücksichtigt.

5.1.4 Anzahl der Wohneinheiten

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

Beispiel:



Begründung:

Diese Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Sie muss jedoch durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Dieses Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der Tourismus interessant ist. Das Fremdenverkehrsaufkommen ist in Ostfriesland intensiv. Es drängen immer mehr Anbieter von Wohnungen für Feriengäste in das Binnenland, da aufgrund von Baulandverknappung in Küstennähe die Baulandpreise erheblich ansteigen und weiter entfernt liegende Grundstücke für die Errichtung von Ferienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen immer attraktiver werden. Das Plangebiet soll jedoch von einer intensiven Fremdenverkehrsnutzung freigehalten werden, da hier hauptsächlich Wohnungen für Bürger geschaffen werden sollen, die hier auch ihren Hauptwohnsitz haben.

Das Wohnumfeld mit den sozialen Verknüpfungen soll nicht durch einen ständig wechselnden Personenkreis und mangelnder Identifikation mit dem Wohnbereich verschlechtert werden. Auch wenn Unterkünfte für den Fremdenverkehr nicht gänzlich unterbunden werden können und auch nicht sollen, z. B. durch Zimmervermietung, so soll doch das Plangebiet für konzentrierte Wohnanlagen unattraktiv gemacht werden. Um also zu verhindern, dass sich der Charakter der in der näheren Umgebung mit Einfamilienwohnhäusern bebauten, als Wohngebiet festgesetzten Plangebiete durch das hinzukommen von Mehrfamilienwohnhäusern ändert, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt.

5.1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

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.

Begründung:

Wenn nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind; hierzu gehören unter anderem Garagen und überdachte Stellplätze.

Der Vorgartenbereich ist über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Er soll deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und seine Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen sowie durch typische Einfriedungen erhalten.

5.1.6 Befestigungen 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.

Begründung:

Hiermit sollen hohe Versiegelungen eingeschränkt werden. Je höher der Anteil von Gebäuden und Wegebefestigungen ist, desto weniger wird das Oberflächenwasser der Hauptanlage auf dem Grundstück versickern können. Obwohl eine generelle Reduzierung der Baudichte, also die Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl an sich auch weniger Flächenversiegelung mit sich bringt, so entspricht dies nicht dem Grundsatz zu flächensparendem Bauen. Die Schonung der Faktoren des Naturhaushaltes bedingt also nicht in jedem Fall auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Deshalb soll die Beschränkung sich nur auf die „Zubehöranlagen“ beziehen.

5.1.7 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. Entlang der Beethovenstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine "überdimensionierte Zufahrtsbreite (z. B. bei mehreren Stellplätzen im Vorgartenbereich) auszuschließen. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots dient zur Sicherstellung einer Einheitlichen Erschließung über den Wagnerplatz. Somit sind sämtliche Grundstücke klar der Siedlung zu zuordnen.

5.1.8 Wasserflächen und Gewässer

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

An Gräben III. Ordnung ist ein Uferrandstreifen 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 Uferrandstreifens anzulegen.

Begründung:

Gewässer bilden eine natürliche Einheit auf einer besonders hohen Integrations- und Organisationsstufe des Ökosystems, welches aus landschaftsprägende und hydraulische Elemente besteht. Sie sind darüber hinaus Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Biozönosen) sowohl im Wasser selbst wie auch im Ufer- und Übergangsbereichen zu trockenen, terrestrischen Flächen.

Während die letztgenannten Gesichtspunkte als biologische Gewässergüte bezeichnet werden können, stellen die anderen Merkmale die Grundwasservoraussetzungen und Randbedingungen der physikalischen, geomorphologischen und chemischen Gewässergüte dar. Die Festsetzung soll also eine Biotopstruktur sichern bzw. verbessern und gleichzeitig aber auch den Wasserhaushalt, die Wassergüte sowie den Boden- und Grundwasserschutz.

5.2 Zeichnerische Festsetzungen

5.2.1 Bauverbotszone (Räumstreifen)

Der Victorburer Vorfluter (Gewässer II. Ordnung) ist entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches und entlang der Beethovenstraße verrohrt. Für diesen Bereich wird eine Bauverbotszone festgesetzt. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Begründung:

Aufgrund der wartungsintensiveren Verrohrung des Vorfluters, wird im Bebauungsplan eine 10 m tiefe Bauverbotszone entlang des Vorfluters zeichnerisch festgesetzt.

5.2.2 Verkehrsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird eine Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Des Weiteren wird eine private Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des östlichen Bereiches des Baufensters festgesetzt. Die Erschließung des nördlichen und südlichen Bereiches erfolgt direkt über den anliegenden Wagnerplatz.

Begründung:

Der Fuß- und Radweg wird festgesetzt, um das innerörtliche Wegenetz abzusichern und die Durchlässigkeit der Siedlung für diese Verkehrsteilnehmer trotz Sackgasse weiterführend zu gewährleisten. Der festgesetzte Fuß- und Radweg verbindet den Wagnerplatz und die örtliche Beethovenstraße. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche dient zur einheitlichen Erschließung des gesamten Baufensters über den Wagnerplatz. Zufahrten über die Beethovenstraße sind durch die Festsetzung eines Verbotes von Zu- und Abfahrten an diese Stelle nicht möglich.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Gemeinde Südbrookmerland gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

6.1 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.

Begründung:

Ein wesentliches Merkmal von Siedlungsbereichen im ostfriesischen Raum sind die von weitem sichtbaren großen Dachlandschaften, die insbesondere durch große landwirtschaftlich genutzte Gebäude, den sogenannten "Plaatsen", und ihren weit heruntergezogenen roten Ziegeldächern geprägt wurden. Obwohl sich eine solche dörfliche Struktur hier nicht verwirklichen lässt, soll doch das Hauptmerkmal der Dachformen auch im kleineren Bereich noch erkennbar bleiben.

Sowohl die festgesetzte Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Diese Satteldächer, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. So sind die Abwalmungen der Giebeldreiecke, den im hiesigen Raum bekannten "Mall Jan", in vereinfachter Form nachempfunden worden. Sie tragen inzwischen zur Belebung der Dachlandschaft bei. Das Flachdach hatte auch eine gewisse Bedeutung, jedoch verschwindet es immer mehr wegen seiner bauphysikalischen Schwierigkeiten.

Es soll in diesem Siedlungsbereich nicht zugelassen werden, da es nicht zur Entwicklung einer Dachlandschaft beiträgt. Die Dächer der Dachaufbauten (Gauben) ergeben jedoch kein einheitliches Bild und sind auch für diesen Siedlungsbereich nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da die Gauben wegen der festgesetzten Größe und Dacheindeckung (siehe Seite: Dacheindeckung) kaum ins Gewicht fallen. Für Garagen und Nebengebäude sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig sein. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung, die hauptsächlich

durch die Vorschriften der NBauO bezüglich einer Höhenbegrenzung in den Grenzabstandsflächen entstanden ist. Da sich diese Gebäude sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung wegen des Siedlungsbildes keine Bedenken.

6.2 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 muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

Begründung:

Innerhalb der Dächer sind vielfach Dachaufbauten (Dachgauben) errichtet worden. Solche Dachaufbauten waren seit jeher zur Vermehrung des Wohnraumes als sogenannter "Utstek" am Vorderhaus oder bei Wohnhäusern allgemein üblich. Sie dienten hier nur als Belichtung und Belüftung der für das Gesinde hergerichteten Zimmer im Dachraum. Heute werden Gauben darüber hinaus zur Vergrößerung der Räume im Dachgeschoss genutzt.

Allerdings führte eine solche Erhöhung der Wohnfläche oft auch zu Auswüchsen, die die Dachform als Sattel- oder Walmdach und sogar die Geschossigkeit nicht mehr erkennen ließen. Zu solchen Entstellungen kam es hauptsächlich durch den Aufbau einer Dachgaube direkt auf die Giebel- bzw. Traufwand, wobei die Höherführung dieser Wände gleichzeitig die Außenwände der Dachaufbauten darstellen. Aber auch die Größe der Gauben im Verhältnis zur Dachfläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Merkmale der gewollten Dachform und somit auf das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.3 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 gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier hat die Architektur und die Baustoffindustrie seine Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben schon mancherorts überwiegen, was in Ansätzen auch für den Planungsraum gilt. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch Betondachsteine und rote bis rotbraune sowie schwarze Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche nicht verwirklichen.

Reeteindeckungen sind zwar bei neuen Gebäuden und Siedlungsbereichen u.a. wegen der erforderlichen größeren Grenzabstände eher selten, wegen des historischen Bezuges dieser Eindeckungsart im ostfriesischen und oldenburgischen Raum sollen sie dennoch zugelassen werden. Ebenso soll Schiefer als Jahrhunderte alter Baustoff ebenfalls zugelassen werden.

6.4 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.

Begründung:

Neben der von weitem sichtbaren Dachstruktur eines Siedlungsbereiches ist die Außenwand eines Gebäudes in Gestaltung, Material, Farbe und Größenverhältnis ein prägendes Element einer ganzen Ortschaft. Charakteristisch für diesen Planungsraum sind Außenwände aus Vormauerziegeln, weshalb diese Materialien als Rahmenbedingung auch vorgeschrieben wurden. Innerhalb dieser Vorgaben bleibt eine Vielzahl von Gestaltungsfreiheiten zur individuellen Architektur.

Kleinere Nebenanlagen und überdachte Stellplätze und Garagen sollen auch aus anderen Materialien zulässig sein. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsfreiheit im kleinen Rahmen gegeben, der jedoch eine weit größere Bedeutung für den Einzelnen hat. Diese Anlagen werden meist einige Jahre nach Fertigstellung von den Hauptanlagen errichtet. Die Bedürfnisse nach Errichtung solcher Anlagen können aus wirtschaftlichen Gründen leicht durch handwerkliches Geschick oder angebotene Fertigteilsysteme befriedigt werden. Massive Bauten benötigen fast immer die Beauftragung eines Bauunternehmers. Für überdachte Stellplätze und Garagen ist es außerdem nicht sinnvoll, die Holzstützen mit Vormauerziegel verblenden zu müssen.

In dem zugelassenen Umfang für andere Materialien in der Außenwand wird das Siedlungsbild kaum beeinflusst, da sie einerseits von der Größe sich den Hauptanlagen unterordnen und andererseits diese meistens im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksteil errichtet werden.

6.5 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 Krüppelwalmen - 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 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.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude über das zulässige festgesetzte Maß fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein.

6.6 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).

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufwandhöhe soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude über das zulässige festgesetzte Maß würden sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist die Vorschrift des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung in Form einer Bepflanzung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

6.8 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:

- Dachform
- Dacheindeckung
- Außenwände
- Traufwandhöhe

Begründung:

Aus Gründen der Energieeinsparung oder zur Verbesserung der Wohnqualität werden vielfach sog. Wintergärten oder Dachaufbauten aus Glas errichtet. Weiterhin besteht das Bedürfnis nach einem Gewächshaus oder einer Orangerie im Garten. Da diese ohne massive Bauteile (Mauerwerk, Dachziegel) errichtet werden und eine durchgängige transparente Oberfläche haben und ohne nach außen vortretende tragende Gebäudeteile entstehen, sind sie als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von max. 20 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes noch verträglich. Das Erscheinungsbild wird hierdurch nur unerheblich beeinflusst, die Qualität der Energieeinsparung oder des Wohnwertes kann dadurch allerdings erheblich gesteigert werden.

b. Energiegewinnung

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

- Dacheindeckung

Begründung:

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Hiermit soll dem ökologischen Aspekt ebenfalls entsprochen werden.

6.9 Anzahl der notwendigen Einstellplätze**Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 1**

Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.

Begründung:

Überwiegend sind in den Haushalten, im ländlich geprägten Bereich, mehrere Kraftfahrzeuge vorhanden. Dies führt insofern nur ein Stellplatz vorhanden ist häufig zu Konflikten, da dann auf die Erschließungsstraßen ausgewichen wird. Aus diesem Grund wird eine Mindestanzahl von zwei PKW-Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

6.10 Ordnungswidrigkeiten

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

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die umliegende Wohnbebauung vorbelastet.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
1.992 m ²	1.858 m ²	743 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m ² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 568 m ² deutlich unterschritten.		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt rd. 743 m². Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Bei dem Verfahren gem. §13 wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

8 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	1.858 m²
Straßenverkehrsflächen	36 m²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	98 m²
Geltungsbereich	1992 m²

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Planung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt um eine sichere Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierbei erfolgt ein hydraulischer Nachweis einer Regenrückhaltung. Die Planung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.

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 Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

DIN-Normen

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

Bodenschutz

1. 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
3. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
5. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
6. Wenn 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.

Gewässer II. Ordnung

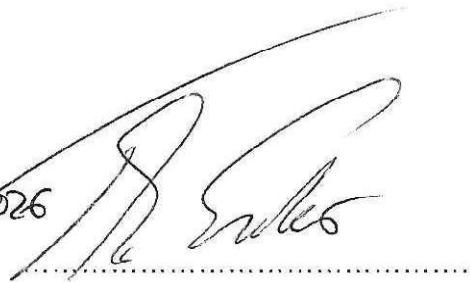
Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 396 "Victorburger Vorfluter" des I. Entwässerungsverbandes Emden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung)

zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Ordnungswidrigkeiten

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

Südbrookmerland, den 29.06.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Endes', written over a horizontal dotted line.

Der Bürgermeister