

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 01.07.2026



[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, 01.07.26

LGLN, Katasteramt Aurich

[Signature]
(Unterschrift)



2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144B
26 506 Norden

Norden, den 18.09.2025

[Signature]
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" beschlossen.

Südbrookmerland, 01.07.2026



[Signature]
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegen.

Südbrookmerland, 01.07.2026



[Signature]
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland, 01.07.2026



[Signature]
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Südbrookmerland,

Siegel

.....
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel

.....
Bürgermeister

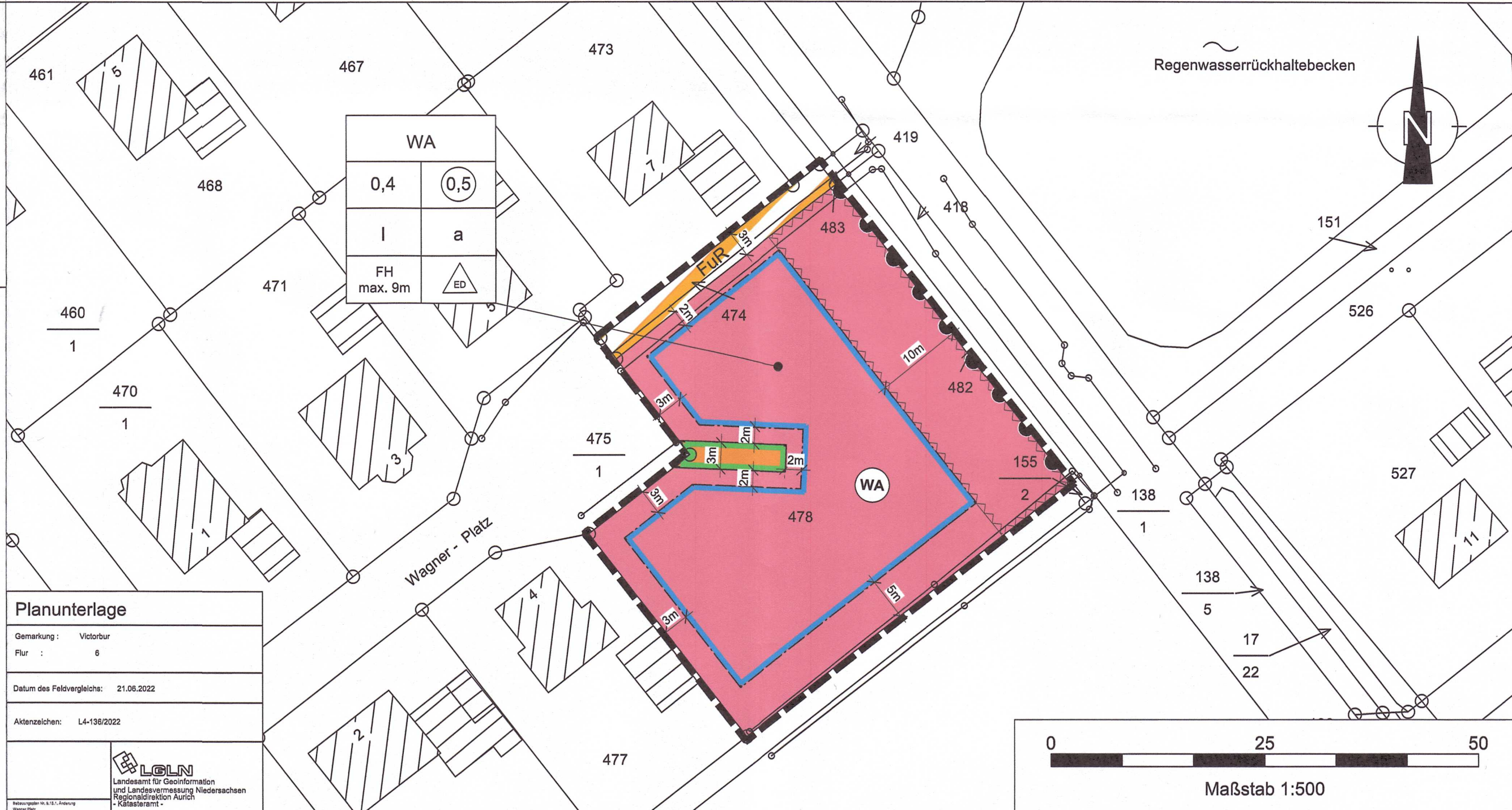
8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner Platz" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel

.....
Bürgermeister



Planunterlage

Bemerkung:	Victorbur
Flur:	6
Datum des Feldvergleiche:	21.06.2022
Altanzahlen:	LA-1952022

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

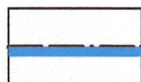
I

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

FH
max. 9m

max. zulässige Firsthöhe

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 4 BauNVO)

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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



Private Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg



Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bauverbotszone (Räumstreifen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 der Ziffer 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Gebäudehöhe

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9m gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

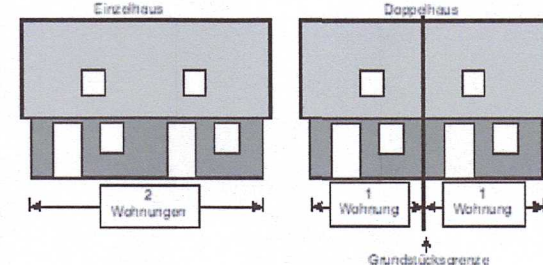
3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch je Einzelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 18 m und bei Doppelhäusern, je Doppelhaushälfte in jede Richtung 9m.

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. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten

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



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.

6. Zufahrten

Je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlage 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.

7. Wasserflächen und Gewässer

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. An Gräben III. Ordnung ist ein Uferandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.

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

1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten, Dachgauben

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe 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 Dachstuhls bis zum First - in Dachneigung gemessen - sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

3. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen von 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.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

5. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittpunkten 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 Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

6. Gebäudehöhen

Gebäude/auliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

7. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteneinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8. Ausnahmen

Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

transparente Bauten

Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

1. Dachform
2. Dacheindeckung
3. Außenwände
4. Traufwandhöhe

9. Energiegewinnung

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

Nr. 3 (Dacheindeckung)

10. Anzahl der notwendigen Einstellplätze (Rechtsgrundlage § 84 Abs. 1 NBauO)

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

Hinweise

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 heimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.fth-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen oder der Räumung von Gräben können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Versorgungsleitung

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

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 Be- probungen 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

Angränzend 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, Baggeningen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Ordnungswidrigkeiten

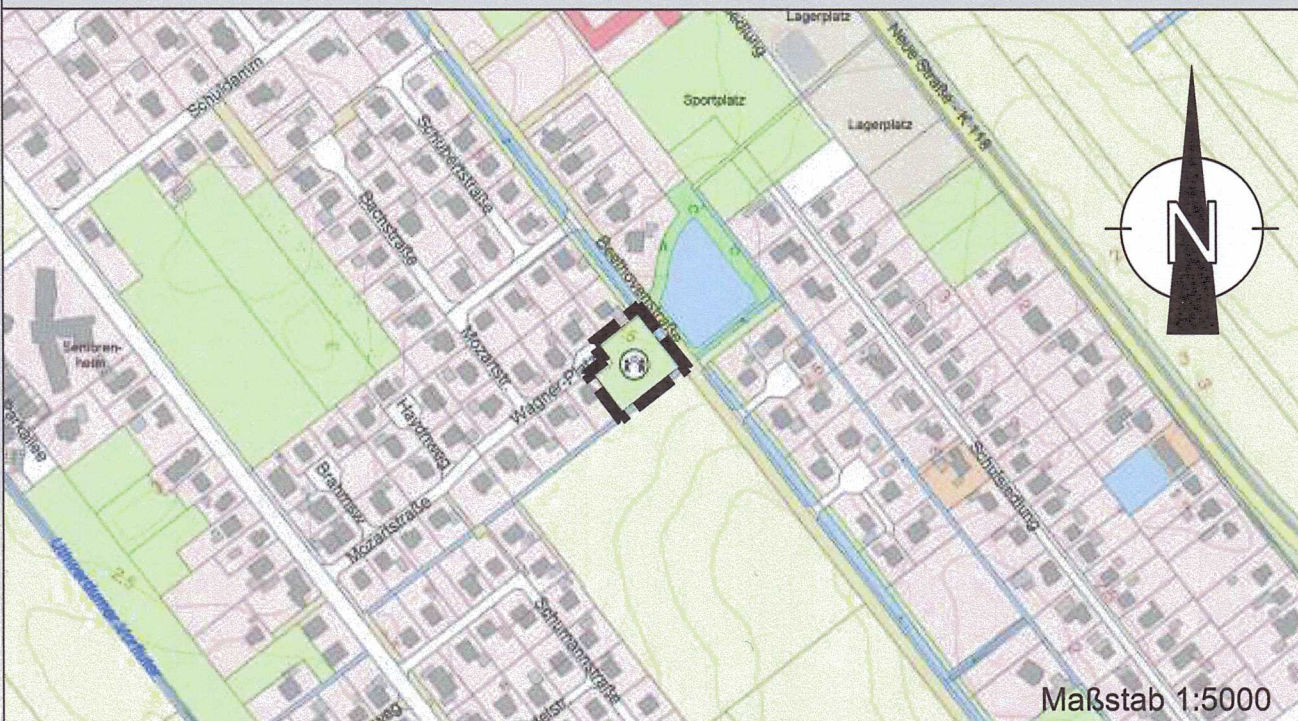
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Gemeinde Südbrookmerland



Bebauungsplan Nr. 9.15.1 "Wagner-Platz"

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:500	Datum	Name
Gez.:	26.01.2022	A. Michael
Bearbeitet:	18.09.2025	TW



Osterstraße 144B

26 506 Norden