


Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 9.03 - 1. Änderung mit der Bezeichnung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den **28. FEB. 2018**


 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den **13.02.2018**

 *T. Terveer*
Unterschrift (Terveer)



3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

Thomas Weinert
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

Siegel

4. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Südbrookmerland, den **28. FEB. 2018**

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister


5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung und der Begründung haben vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Südbrookmerland, den **28. FEB. 2018**

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister


6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland, den **28. FEB. 2018**

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden Nr. AG 1/2018 am **02. MRZ. 2018** bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9.03 - 1. Änderung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" ist damit am **02. MRZ. 2018** rechtsverbindlich geworden.

Südbrookmerland, den **05. MRZ. 2018**

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister


8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

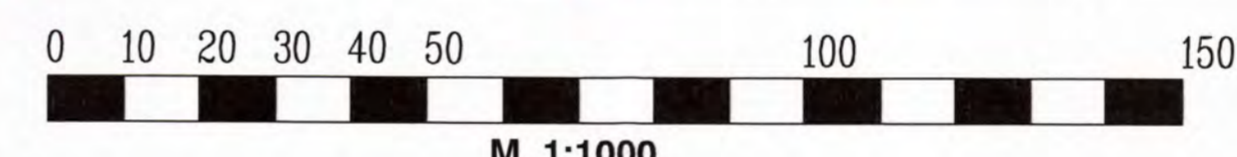
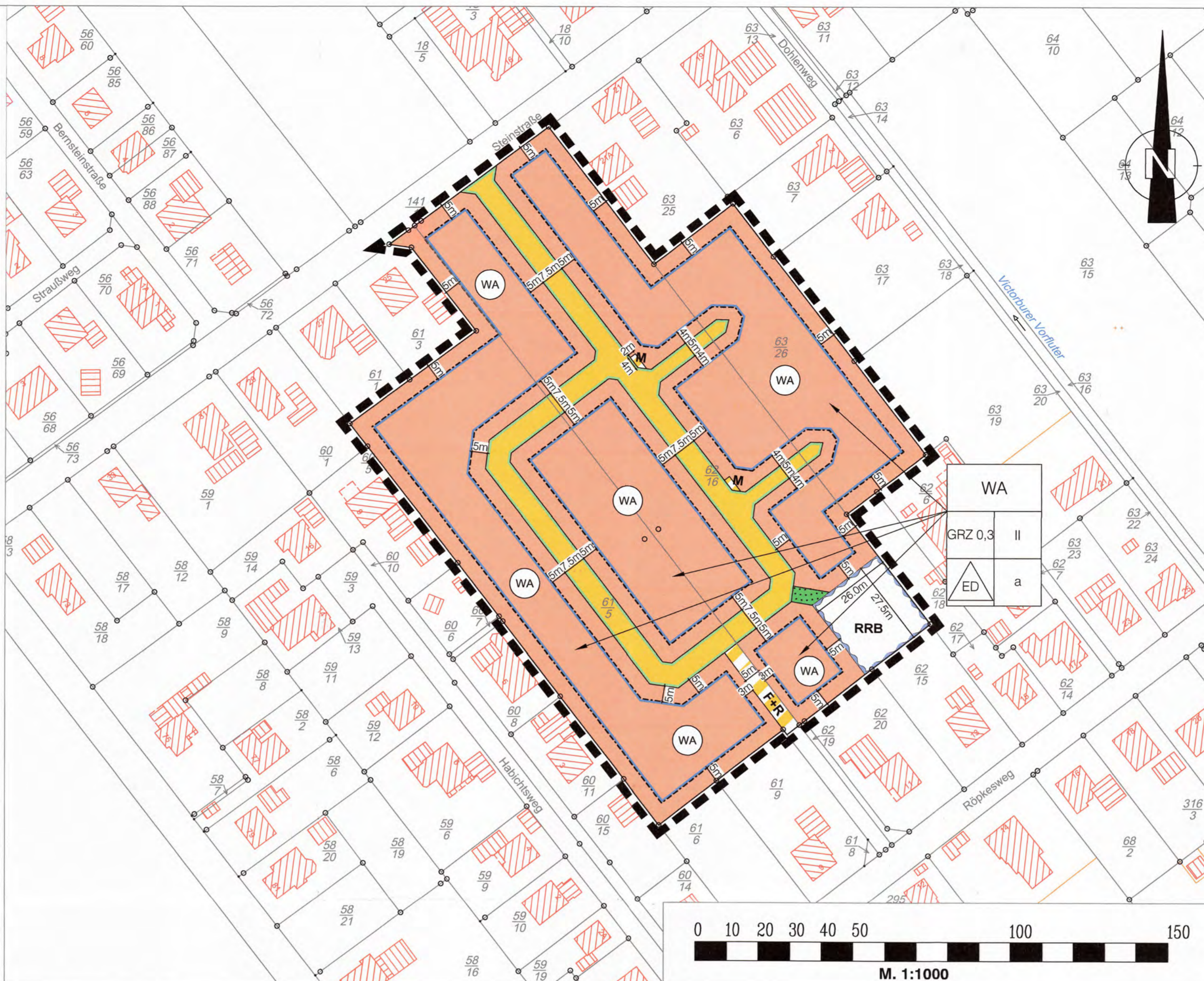
Südbrookmerland, den

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9.03 - 1. Änderung "Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den

 *F. Lorenz*
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

Ö Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauweise und Baugrenzen

— Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellfläche für Wertstoffbehälter

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. eine Wohnung zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbarer Gebäudeteil darstellt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch je Einzel- bzw. Doppelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 18 m in jede Richtung. 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.

5. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes eine Firsthöhe von max. 9,5 m gemessen über Oberkante Straßennormhöhe, der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche, als Höchstmaß festgesetzt.

6. Anpflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstückfläche ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

7. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.03 tritt der überdeckte Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 9.03 außer Kraft.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmal-schutzbehörde, 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.

Altablagerungen / Altstandorte

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. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

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.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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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 zu erhalten.

Bodenschutz

Sollten es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Gemeinde Südbrookmerland



Bebauungsplan Nr. 9.03 1. Änderung

"Bereich zwischen Steinstraße und Röpkesweg - OT Victorbur"

gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	07.12.2017	M. de Vries
Bearbeitet:		

weiner
planungs**büro**

Norddeicher Straße 7 26506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29