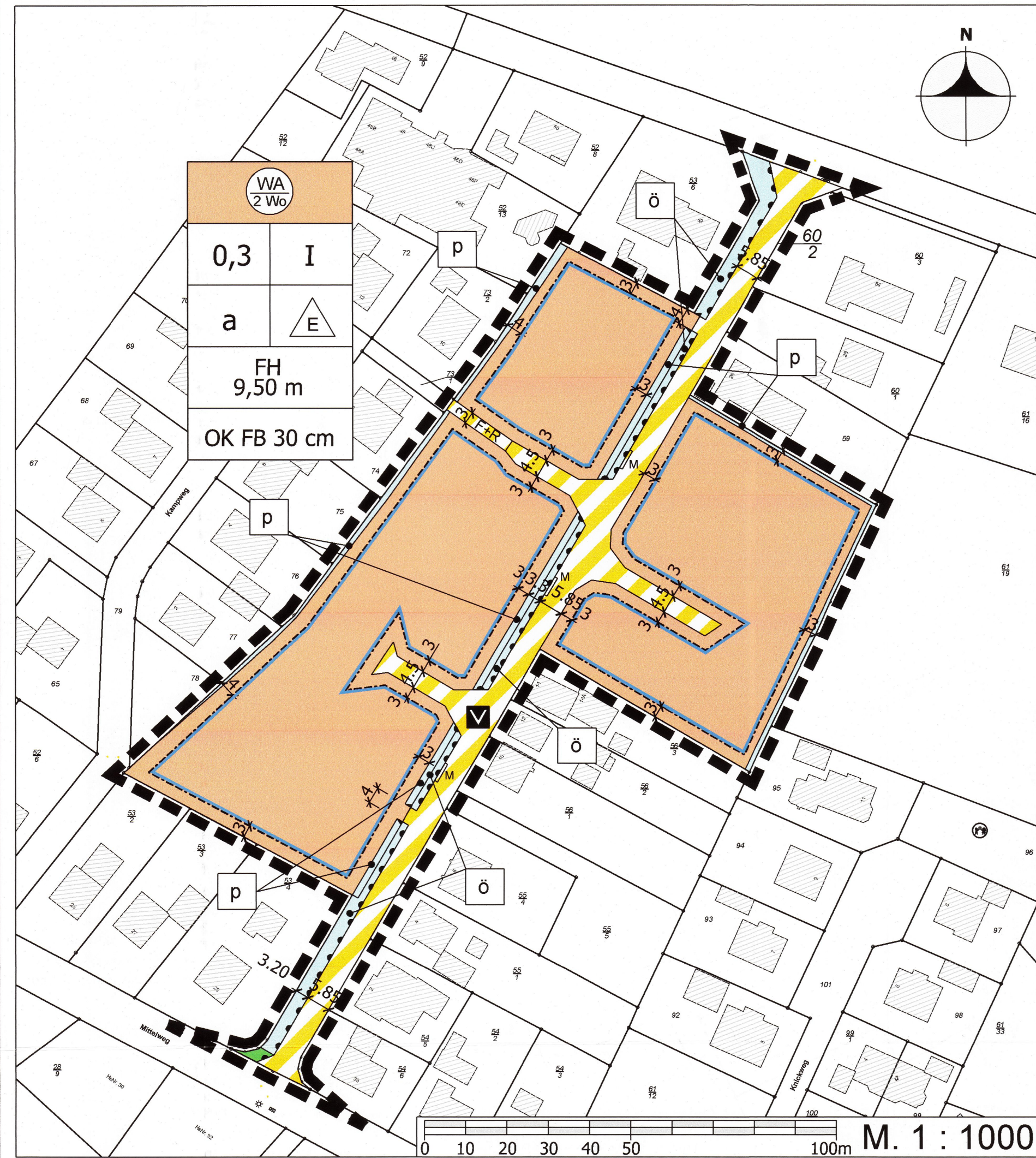


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr. 6, S. 89)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F + R Fuß- / Radweg

▲ Einfahrtbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■ Wasserflächen

p privat

o öffentlich

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

M Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M Müllstellplatz 5,00 x 0,75 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im Plangebiet 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.

1.4 Bauweise

Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist die offene Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,0 m. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

1.5 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 9,50 m als Höchstgrenze, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes festgesetzt.

1.6 Anpflanzungen

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

2.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 50° zulässig. Zusätzlich sollen auch gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden, wobei die Höhe des Versatzes max. 1,2 m betragen darf. Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Bei Mansarddächern darf der untere Teil eine Neigung von maximal 60° betragen, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 30° aufweisen muss.

Im gesamten Plangebiet müssen Dächer mit Ausnahme der Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, Carports, Dachaufbauten (Dachgauben, Dachhäuschen, Zwerggiebel), Schleppläuben o.ä., Überdachungen für Eingangsbereiche bis 6m² und Freisitze bis 25m² Grundfläche als transparente Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) eine Dachneigung von mind. 15° aufweisen.

2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit mit unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“) oder als weiche Dacheindeckung (Reef) vorzunehmen. Dachflächen von weniger als 15° Dachneigung dürfen als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als anthrazit gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

2.3 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 „Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu verblenden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK FB) von 30 cm festgesetzt. Bezugspunkt für die Maße ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraßenmitte.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2.6 Einfriedungen

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder lichtdurchlässige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

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.

3.2 Altablagerungen, Abfallwirtschaft und Bodenverwertung

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 sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingstrotter 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 Recyclingstrotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzeifallbezogenen 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.

3.3 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NrStRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

3.4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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 Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 3.10.5 wird der Teil des Bebauungsplanes Nr. 3.10 der Gemeinde Südbrookmerland, der von diesem Geltungsbereich überdeckt wird, unwirksam.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland den Bebauungsplans Nr. 3.10.5 "Querweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 07. JUNI 2019

F. Hoppen
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10.5 "Querweg" beschlossen.

Südbrookmerland, den 07. JUNI 2019

F. Hoppen
Bürgermeister



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2010 LGLN

Herausgeber: Günther Hattermann (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)
Friedrich-Ebert-Str. 85, 26725 Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektionen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15./19.10.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 27.3.2019

J. Hattermann
OBVI



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.10.5 "Querweg" wurde aufgestellt von URBANO Stadtplanung & Architektur, Osterstraße 10, 26506 Norden.

Aurich, den 25.07.19

K. Petrus
Dipl.-Ing. Kerstin Petrus



Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanung mit der Begründung haben vom 04.06.2018 bis einschließlich 06.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 06.07.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Südbrookmerland, den 07. JUNI 2019

F. Hoppen
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 07. JUNI 2019

F. Hoppen
Bürgermeister

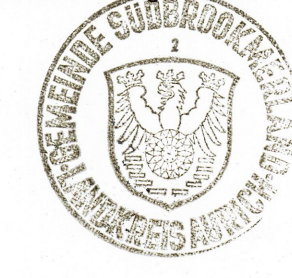


Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.6.19 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.6.19 in Kraft getreten.

Südbrookmerland, den 17.06.19

F. Hoppen
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den



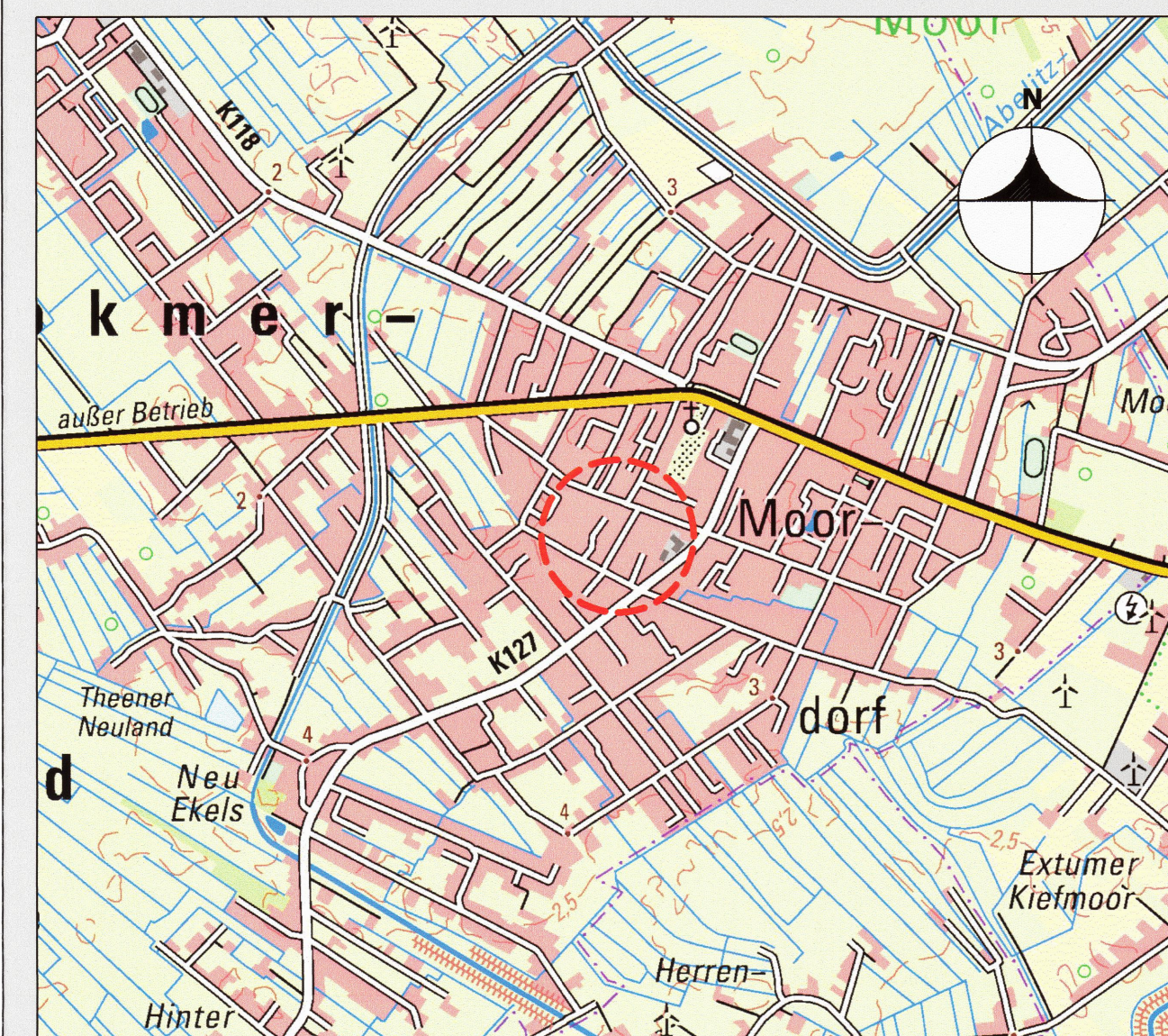
Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Moordorf

Bebauungsplan Nr. 3.10.5

"Querweg"

mit Textlichen Festsetzungen und
Örtlichen Bauvorschriften gemäß §84 NBauO
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10



Übersichtsplan

M. 1:25.000



Niedersächsische Landesgesellschaft mbH



urbano