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 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) 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 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den ~~24.09.2020~~ 24.01.22

Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2019). 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 22.01.21
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

(Unterschrift)

Siegel

Planverfasserin
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" wurde ausgearbeitet von:
urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4 - 26506 norden

Norden, den 02.12.2020

urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4
26506 norden
fon 04931 / 97 50 160
www.urbano-norden.de
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" beschlossen.

Südbrookmerland, den 24.01.22

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 26.06.2020, durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vom 26.06.2020 bis 07.08.2020 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 01.07.2020 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 07.08.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 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, den 24.01.22

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3.02 "Großer Bogen" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung dazu.

Südbrookmerland, den 26.01.22

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" ist gemäß § 10 BauGB am 28.01.22 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3.02 "Großer Bogen" ist damit am 28.01.22 in Kraft getreten.

Südbrookmerland, den 28.01.22

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 "Großer Bogen" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister

Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1.Inhalte der Planung / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Großer Bogen" ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkung der Grund- und Geschossflächenzahl mit II Vollgeschossen in offener Bauweise (s. Planzeichnung) mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gem. §84 Abs. 3 NBauO.

1.1 Festsetzungen durch Text

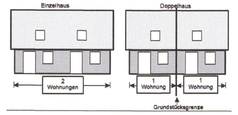
1.1.1 Textliche Festsetzungen
Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 15.07.1983 gelten auch für diese 3. Änderung insofern sie nicht durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

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

a) Einzelhäusern ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 18,00 m

b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 9,00 m.

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



1.1.4 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.

1.1.5 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:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprece
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: 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.
Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.

1.1.6 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.

1.1.7 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.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) nach §84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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-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) zulässig.

1.2.4 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. Bei Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

1.2.5 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 Krüppelwalmen - 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 Traufläng ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

1.2.6 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).

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

1.2.8 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. 1 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände)
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

b) Energiegewinnung:
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung)

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

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

1.3 Hinweise

1.3.1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

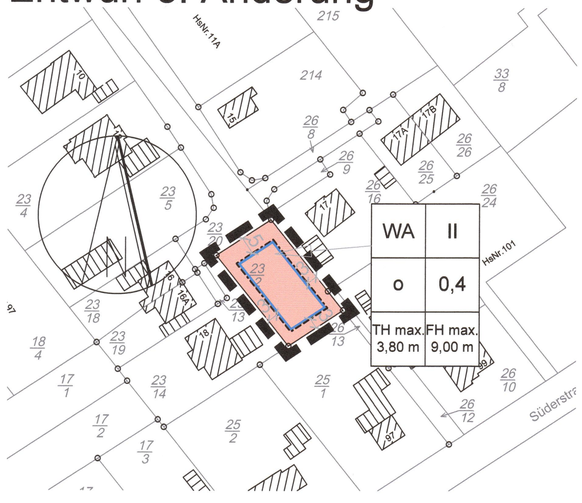
1.3.2 Altablagerungen und Abfälle
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.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

1.3.3 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. Oberflächenwasser) 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.

1.3.4 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.

1.3.5 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.

Entwurf 3. Änderung



Planunterlage	
Gemarkung:	Moordorf
Flur :	4
Datum des Feldvergleichs:	18.07.2019
Aktenzeichen:	L4-2552/2019
	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt -
Bebauungsplan Nr. 3.02, 3. Änderung	

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH max. 3,80 m — Traufhöhe ab OK Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH max. 9,00 m — Firsthöhe ab OK Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

4. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

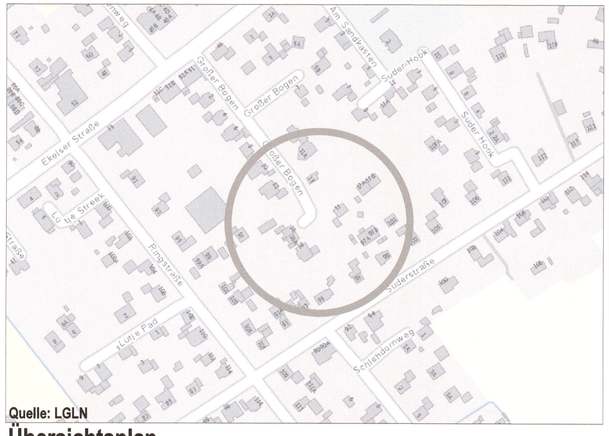
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND

3. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 03.02
"Großer Bogen"
ORTSTEIL MOORDORF
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

SATZUNG

M 1:1000

Planung					
gez.:	post	gepr.:	Peterssen	Datum	13.03.2017
Letzte Änderung:					03.02.2021



Quelle: LGLN

Übersichtsplan

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