

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.07.2023). 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.

Aurich den 16.08.2023 (Ort) (Datum)

Katasteramt Aurich (Amtliche Vermögensbescheinigung)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.10.6 wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Südbrookmerland.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Gemeinde Südbrookmerland

Baumarkt
Hofstraße 2
26384 Südbrookmerland

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10.6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.01.2021 eingeleitet. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgeführt bis zum 12.02.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die Bekanntmachung haben vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und konnten gleichzeitig im Internet eingesehen werden.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 3.10.6 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2021 als Sitzung (§10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 3.10.6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.08.23 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.23 in Kraft getreten.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den _____

-Siegel- _____
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den _____

-Siegel- _____
Bürgermeister

Prisambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), § 84 NBauO, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland am 10.06.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 3.10.6, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

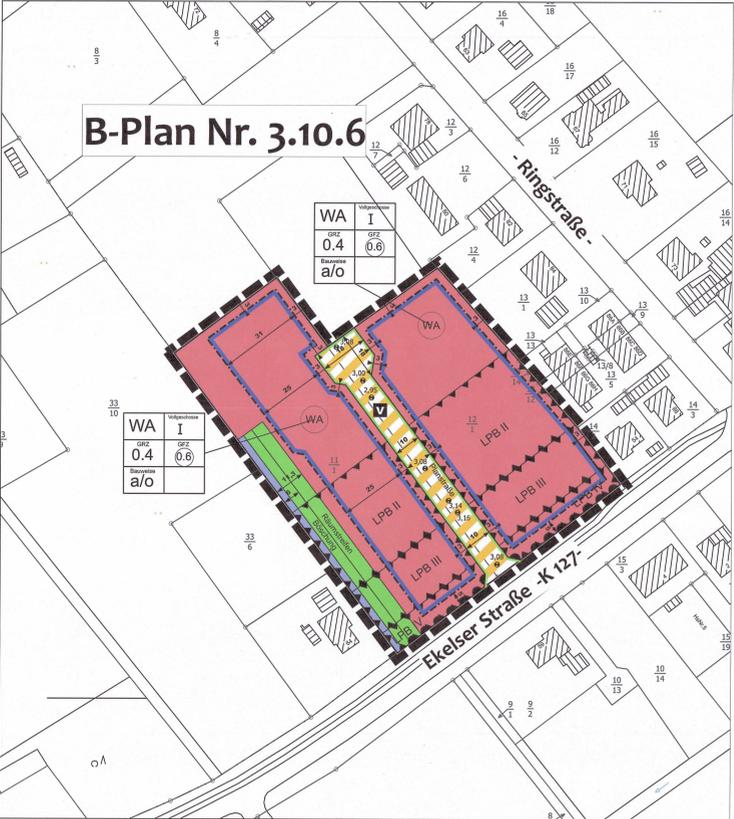
Südbrookmerland, den 09.08.2023

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.10.6

-EKELSER STRAßE/RINGSTRASSE- OT MOORDORF

MAßSTAB 1 : 1000



- 6. Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke**
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubb Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie folgt:
- Art der Laubbäume:**
- Großbäume (Bäume 1. Ordnung: 20 – 30 m)**
- Rot-Buche - Fagus sylvatica
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Winterlinde - Tilia cordata
 - Holländische Linde; Tilia x intermedia
 - Flatter-Ulme – Ulmus laevis (oder Robusta-Ulme)
 - Spitzahorn – Acer platanoides
 - Bergahorn- Acer pseudoplatanus
- Kleinere Bäume (Bäume 2. Ordnung, 15 - 20 m)**
- Salweide - Salix caprea
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Sand-Birke - Betula pendula
 - Moor-Birke – Betula pubescens
 - Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Kleinere Bäume (Bäume 3. Ordnung, < 15 m)**
- Feldahorn - Acer campestre
 - Frühe Traubeneiche – Prunus padus
 - Eingriffeliger Weißdorn – Crataegus monogyna
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
- Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.
- Qualitätsanforderungen:**
- Hochstamm: Astansatz in 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.
- 7. 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.

- 8. Gewässer/Wasser**
- Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.
- An Gräben ist ein Uferstrandstreifen 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 Uferstrandstreifens anzulegen.
- 9. Lärmschutzmaßnahmen**
1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachsgiebel) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Lärm genügen:

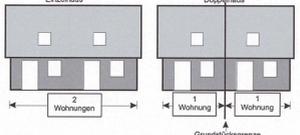
Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L _a in dB	Bewertete Bau-Schalldämm-Maße R' w, ges. der Außenbauteile		
		Raumarten		
II	56 bis 60	30	Büroräume und Ähnliches	
III	61 bis 65	35	30	
IV	66 bis 70	40	35	

- Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w, ges. der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm Maß R' w, ges. der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
2. Für Außenwohnbereiche, die auf der Südseite im Lärmpegelbereich III und IV angeordnet werden und innerhalb des Bereiches zwischen der 55-dB-Isophone der Rasterlärkarte 7.1a und der Straße liegen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf der lärmabgewandten Nordseite bis zu 10 dB und auf der seitlichen West- und Ostseite bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärmreduzierung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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

- 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 Abwalmengen 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**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**
- Die Gesamtlänge der 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 Dachausstrittes 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. Dachendeckungen**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**
- Für die Dachendeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich 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. Holzziegel) und Retteindeckung sowie Schiefer zulässig.
- 4. Außenwände**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**
- Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierete Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.
- 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 Krüppelwälden - 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 Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wänden der Hauptgiebel eingehalten werden.

- 5. Nebenanlagen, Garagen, Carports**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.



- 6. Gebäudehöhen**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**
- Gebäude/auliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).
- 7. Vorgärten**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**
- Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind bei Wohngebäuden nach §4 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO unverriegelt 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 ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- 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)
- 9. Anzahl der notwendigen Einstellplätze**
- Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 1**
- Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.
- 10. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

- 1. 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.fhn-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 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 Vorbehalt eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
- Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 zu vermeiden:
- Beschränkung von Baufeld- und Gehölzarbeiten auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Zu dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass Jungvögel die Nester bereits verlassen haben bzw. das Brutgeschäft noch nicht begonnen hat
 - Festsetzung eines Grünstreifens entlang des südöstlichen Grabens (zwischen dem Flurstück 148 und dem Plangebiet) als Pufferzone zum Weidengebüsch und zum Schutz der mehrstämmigen Weide
 - einer Überprüfung von Bäumen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen, Nischen und Horste) sowie geschützte Flechtenarten vor einer Rodung
 - Anbringung von Niststrukturen und Pflanzung heimischer Baumarten im Neubaubereich
 - Außenbeleuchtungen und Straßenlaternen sind mit insektenfreundlichem Licht auszustatten (warmweiß, geringer Blau- und UV-Anteil); Leuchten sind so zu konstruieren / abzuschirmen, dass das Licht nur nach unten / nur auf die tatsächlich zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist, d.h. eine Streuung / Abstrahlung vermieden wird. Anstrahlungen von Gehölzen sowie der Wasseroberfläche des Kanals sind zu unterlassen
- Anwohner sollten zudem bei der Gartengestaltung, bevorzugt heimische, insektenfördernde Arten anpflanzen.
- Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.
- 2. Altablagerungen/Altstandorte**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3. 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)).
- 4. 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.
- 5. DIN Normen**
- Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.
- 6. Bodenschutz**
- Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingshotter 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 Recyclingshotter 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 von Baumaßnahmen 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.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen
a / o abweichende / offene Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)

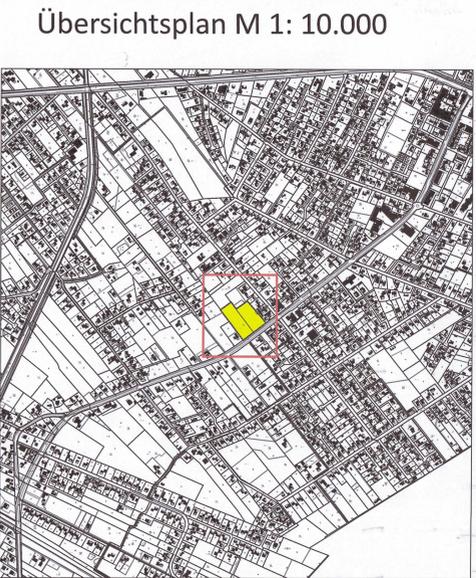
Baugrenze

Verkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich
Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen
Räumstreifen / Böschung

Wasserflächen
Graben

Sonstige Planzeichen
Lärmpegelbereich LPB II, III, IV
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Straßenendausbauhöhe



GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.10.6

-EKELSER STRASSE/RINGSTRASSE- OT MOORDORF

MAßSTAB 1 : 1000

Aufgestellt: Südbrookmerland, im Dezember 2020			
	Änderung	Datum	Gezeichnet
1.	Satzungsentwurf mit öffentlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	August 2023	M. Koenen-Doden
2.			

Bürgermeister	Amtsleiter	Sachbearbeiter	Gezeichnet
T. Erdwiens	Wienekamp	Wienekamp	M. Koenen-Doden