

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 "Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker-Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© 2023 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 .....). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Emden - Emden den ..... Katasteramt Emden

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Krummhörn im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Krummhörn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den ..... Bürgermeisterin

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Krummhörn, den ..... GEMEINDE KRUMMHÖRN Die Bürgermeisterin

# Hinweise

## 1. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.

## 3. Altablagerungen

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtwedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

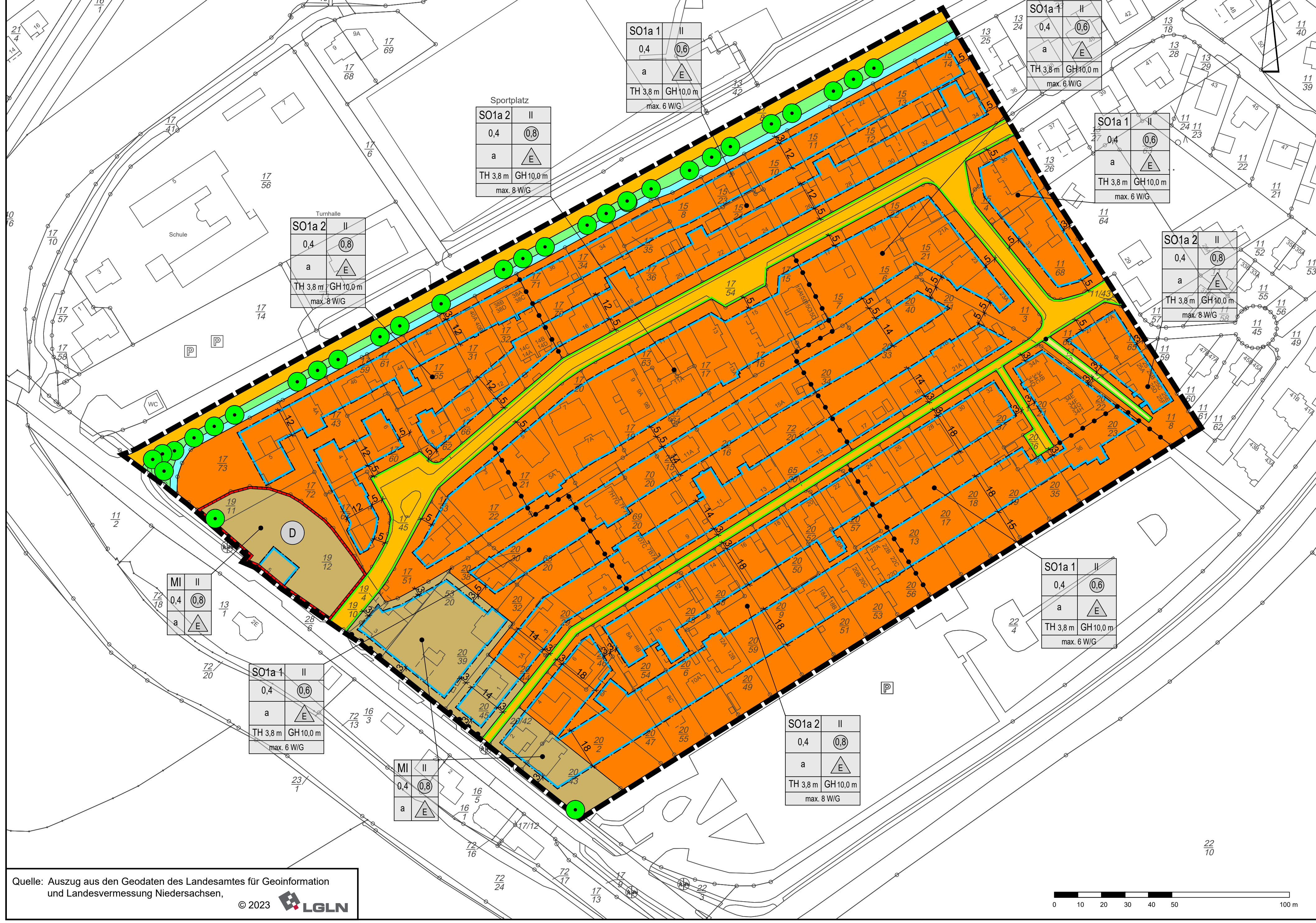
## 4. Abfall

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWfG) 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.

## 5. Versorgungslösungen

Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO SO (SO1a, SO1a) – „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Die Sonstigen Sondergebiete SO1a und SO1a dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

### A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- (1) Gebäude mit Wohnungen
- (2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienapartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung in Gebäuden nach (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

### B Anzahl und Größe der Wohnungen

In dem Sonstigen Sondergebiet SO1a ist je angefangene 180 m<sup>2</sup> und im SO1a je vollständige 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet SO1a sind je Grundstück maximal 6 Wohneinheiten und im Sonstigen Sondergebiet SO1a je Grundstück maximal 8 Wohneinheiten im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig.

Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 40 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen im Sinne von Nr. 1 A (1) dieser Festsetzung zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

### 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – MI

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert (50%) überschritten werden.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

Die First- und Traufhöhe dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Sie beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Gebäude. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, außerdem Krüppelwälder und Wintergärten.

## 4. Abweichende Bauweise

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1a und SO1a) und in den Mischgebieten (MI) sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:

- maximal 20 m

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## 5. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten (SO1a und SO1a) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1a und SO1a) ist maximal eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530.

## 1. Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 gilt nicht für Quergiebel und Dachaufbauten, die insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen sowie Krüppelwälder, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

## 2. Dacheindeckung

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen oder anthrazitfarbenen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 12424-1, Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengeln) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen) vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmungsregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmungsregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmungsregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmungsregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn

- 1. es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Ansprüchen entsprechen muss, oder
- 2. zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- 3. es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

## 3. Außenwände

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vornauerziegeln (DIN EN 771-1:2011, Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel<sup>1</sup> und DIN 105-100: 2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) oder Riemchen zu verbinden.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechen den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirost), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn

- 1. aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenfläche als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonfarben o.ä. verwendet werden soll, oder
- 2. es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- 3. es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

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

## 4. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassungen und Terrassenumsetzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeeinträchtigungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

## 5. Einfriednungen

Als Einfriednungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraße nur freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hanbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig.

Die Einfriednung darf je Grundstück für eine Zufahrt in max. 4 m Breite und eine Zuwegung in max. 2,0 m Breite unterbrochen werden. Stellplätze sind über die o.g. Zufahrt zu erschließen.

## 6. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

gezeichnet:	K. Klostermann	M. Witting	K. Klostermann
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	L. Fobel	L. Fobel	L. Fobel
Datum:	02.12.2024	04.12.2024	09.12.2024

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- SO Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung: Dauer- und Ferienwohnen (§11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. 8 WVG Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- TH 3,8 m | GH 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß | TH=Traufhöhe | GH=Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E nur Einzelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Graben)

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum

## 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

## 15. Sonstige Planzeichen

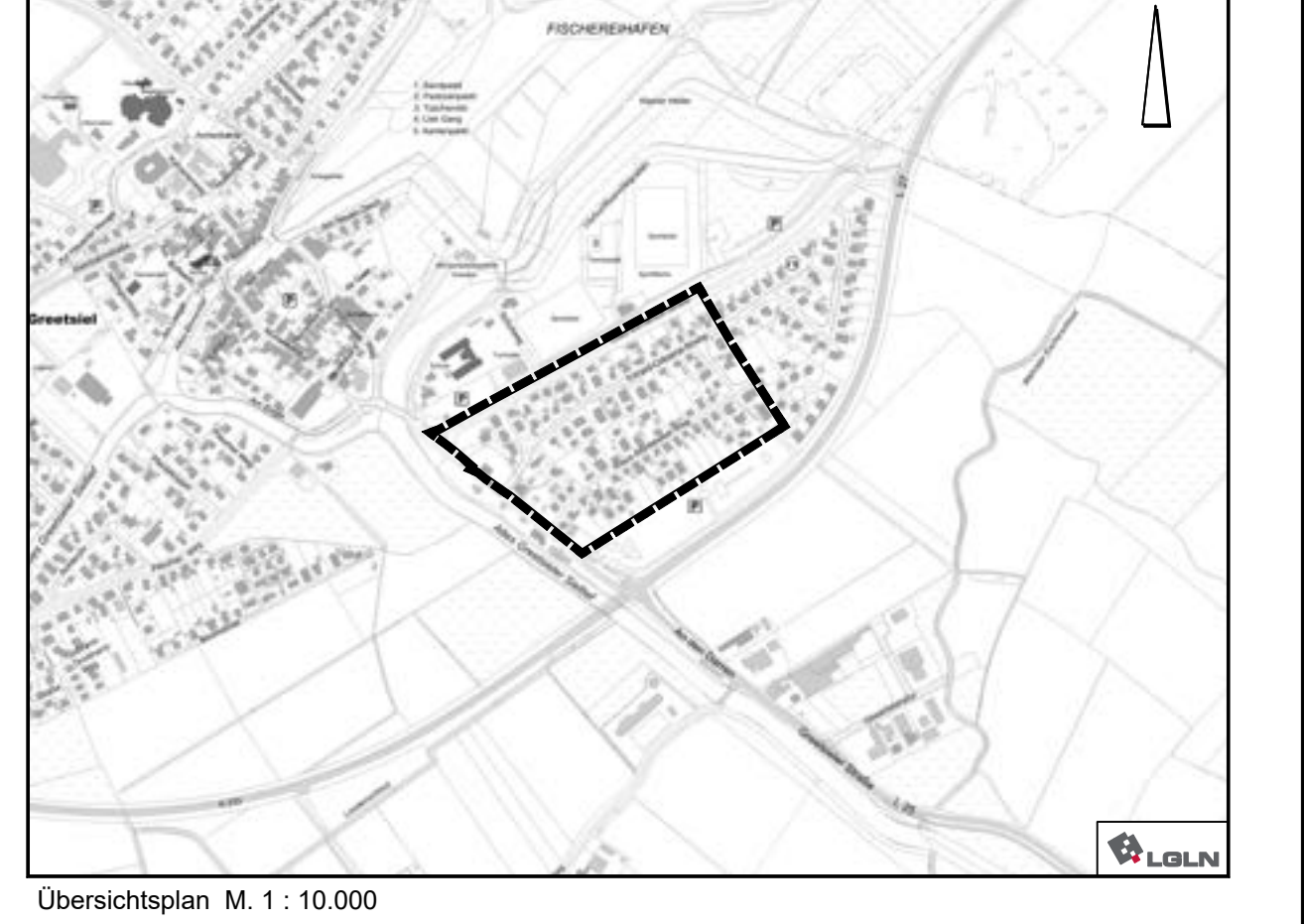
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Gemeinde Krummhörn Landkreis Aurich

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 "Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker-Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2024 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73  
Geschäftsbereich für städtische Planung und Forschung postfach 5335 E-Mail info@nwp.de  
26043 Oldenburg Internet www.nwp.de