

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 diesen Bebauungsplan Nr. 0542 "Boomstroat", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Die Planunterlagen 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.

Hattermann Vermessung
Aiko Hattermann, M.Sc.
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ermden, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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 des Bebauungsplanes Nr. 0542 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

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 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0542 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 den Bebauungsplan Nr. 0542 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

Der Bebauungsplan Nr. 0542 der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Krummhörn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Krummhörn, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0542 ist damit am in Kraft getreten.

Krummhörn, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0542 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0542 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

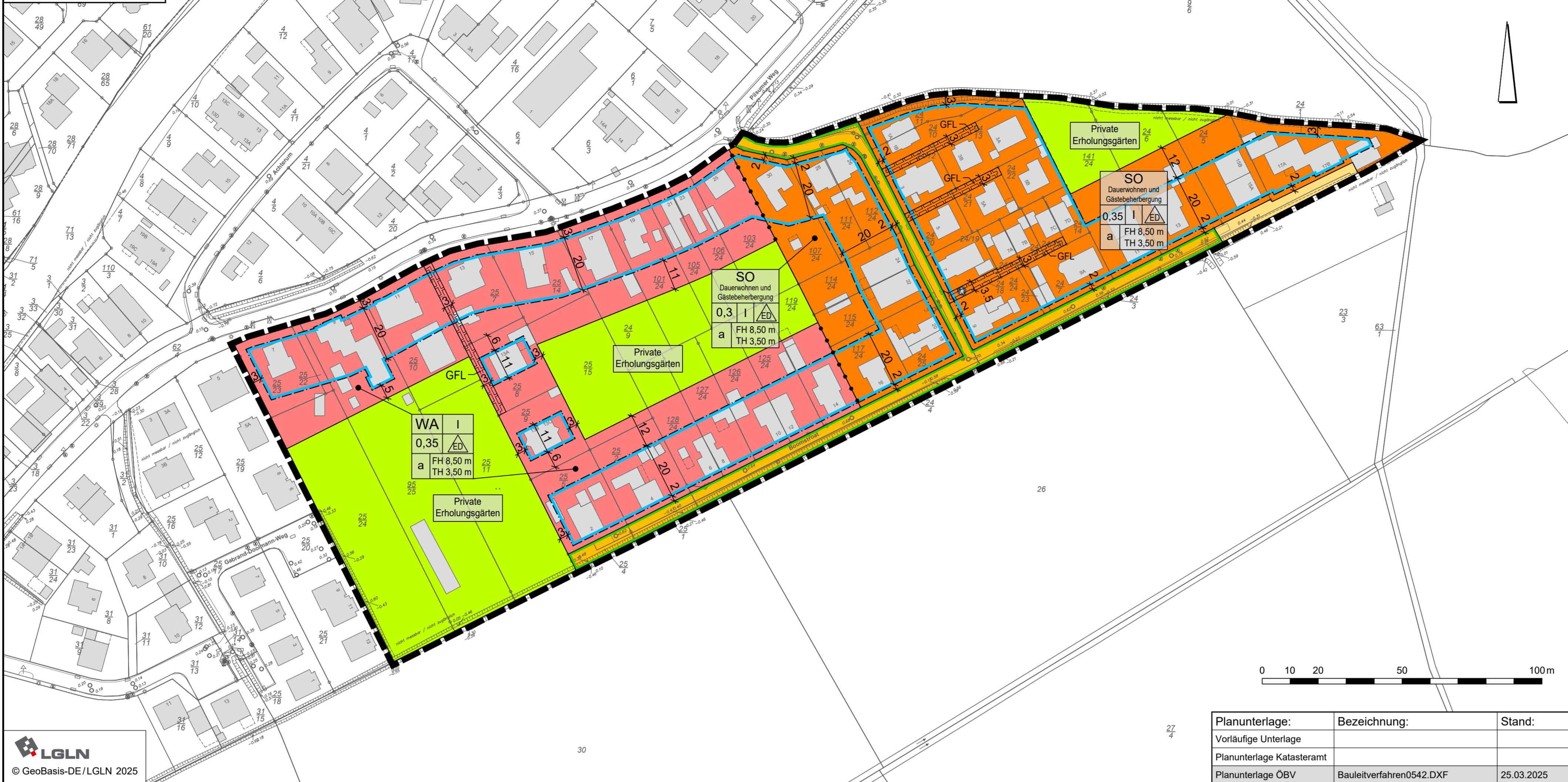
Krummhörn, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Krummhörn, den GEMEINDE KRUMMHÖRN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlagen Katasteramt		
Planunterlagen ÖBV	Bauleitverfahren0542.DXF	25.03.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Dauerohnen und Gästebeherbergung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,35 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 8,50 m TH 3,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a** Abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Private Erholungsgärten

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0542.

- 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 Krüppelwalme, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- 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 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“) vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; 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 5004 und 5008; als grau 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, wenn

 - es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, 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
 - zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
 - 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 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“) oder Riemchen zu verblenden.

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

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

- aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenfläche als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonfarben o.ä. verwendet werden soll, oder
- es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, 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
- 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 Terrassenutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

5. Einfriedungen

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

Die 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.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Zulässigkeit von Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**

SO – „Dauerohnen und Gästebeherbergung“

Die Sonstigen Sondergebiete SO dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerohnen und der Gästebeherbergung.
- Zulässigkeit von Nutzungen**

Als Hauptnutzung zulässig sind:

 - Wohnungen,
 - Ferienwohnungen,
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Gästehäuser und kleine Hotels (Hotel Garni) ohne Restaurantbetrieb; zulässig sind maximal 10 Betten.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

 - Gebäude und Räume für freie Berufe,
 - Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeterminkünften,
 - Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Anzahl und Größe der Wohnungen**

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohnung im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind je Grundstück maximal 8 Wohnungen im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig.
- 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 Krüppelwalme und Wintergärten.
- Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Grundstück eine Wohnung und bei Doppelhaushälften je angefangene 250 qm eine Wohnung zulässig. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Abweichende Bauweise**

In den Sonstigen Sondergebieten SO und den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20 m für Einzelhäuser bzw. 10 m für Doppelhaushälften.

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.
- 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 SO und den Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenseitigen Begrenzungslinien nicht zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten SO und den Allgemeinen Wohngebieten WA ist maximal eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig.
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung**

Die Entwässerung ist nur durch Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Einzelheiten regelt bei neuen Vorhaben der bei der Gemeinde zu stellende Entwässerungsantrag. Eine gesicherte Entwässerung muss der jeweils einzelne Grundstückseigentümer nachweisen.

Zufahrten, Terrassen und Wege sind ausschließlich in wasserdrughaltiger Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Spaltfugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decken o.ä.) durchzuführen.

Bei Bauvorhaben, welche einen Ersatzbau bzw. eine Neuversiegelung > 100 m² aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung (Retention) auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist in den Antragsunterlagen zur Bauanzeige/ Baugenehmigung aufzunehmen und darüber hinaus gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.
- Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der privaten Erholungsgärten sind je Grundstück Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m² zulässig. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektleiter:	L. Fobel	L. Fobel	L. Fobel	L. Fobel	L. Fobel
Datum:	03.04.2025	15.04.2025	17.04.2025	12.05.2025	14.05.2025

Hinweise

- Abfall**

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

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedweg 6, 26629 Großenlehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Altablagerungen**

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren schwarzer 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 NSDzG 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.
- Bodenschutz**

Bei begründeten Hinweisen auf sulfataure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Drainrohren oder Draingräben) bzw. potentiell sulfataure Böden (z.B. dunkelgrau bis grünlichgrau bis schwarzen Flecken (FeS)₂) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.
- Versorgungsleitungen**

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.

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 (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

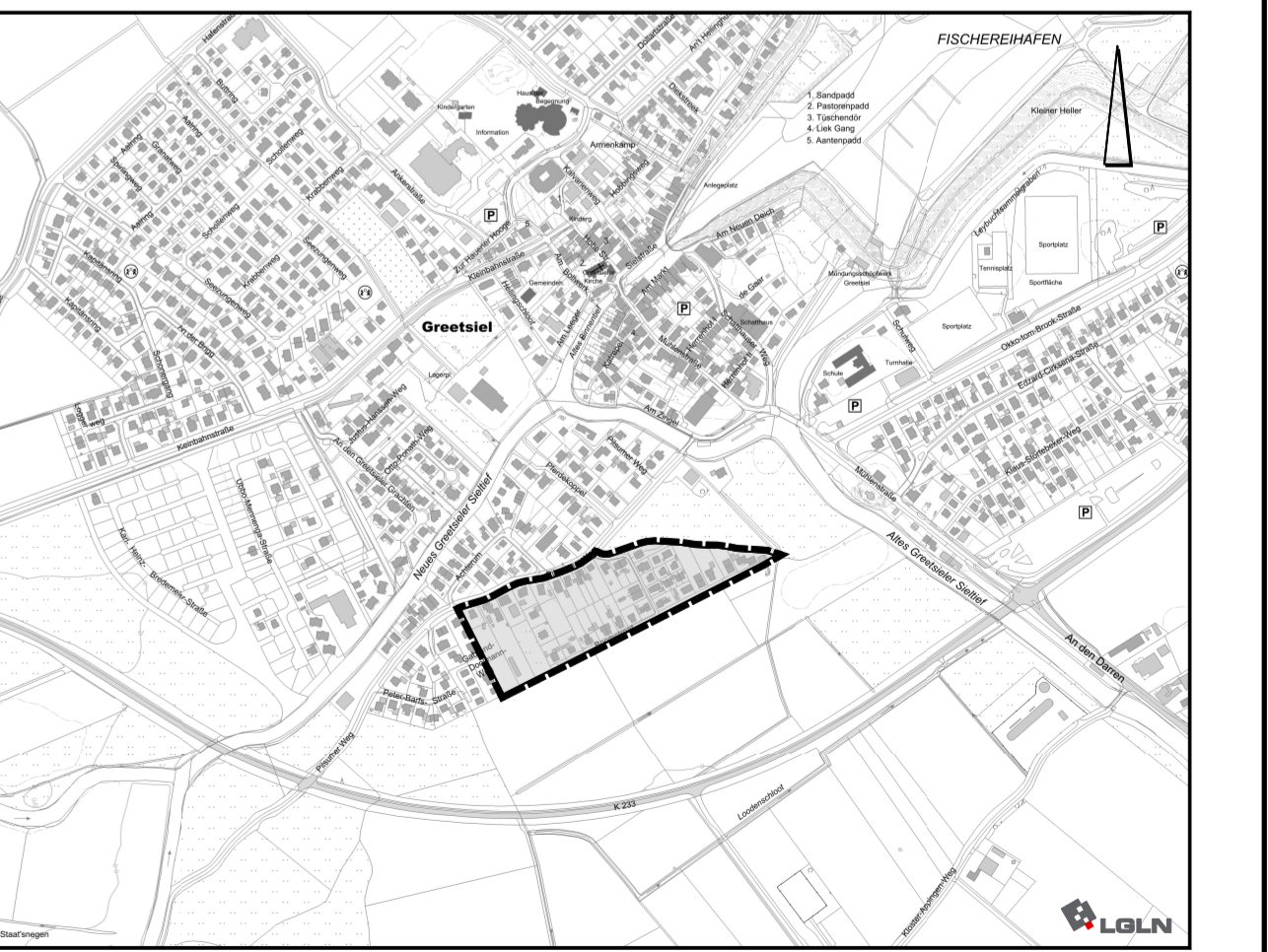
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Krummhörn Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 0542 "Boomstroat"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Juni 2025 **Vorentwurf** M. 1 : 1.000

