

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 "Pilsumer Weg & Achterum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). 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
Emden, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 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 der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausgefertigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 ist damit am in Kraft getreten.

Krummhörn, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

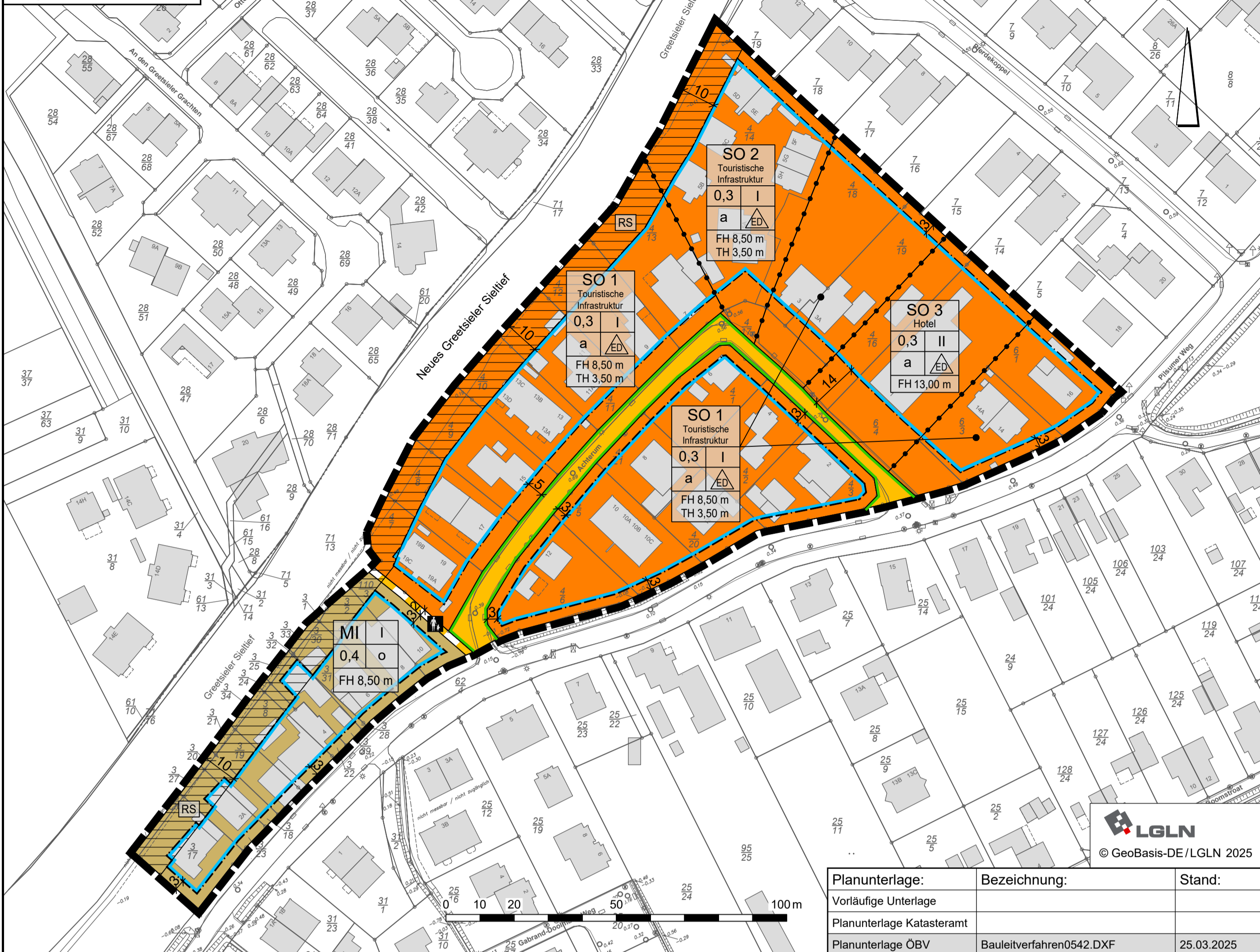
Krummhörn, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Krummhörn, den GEMEINDE KRUMMHÖRN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete
- SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristische Infrastruktur
- SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 8,50 m TH 3,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

15. Sonstige Planzeichen

- RS** Räumstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO (SO1 und SO2) – „Wohnen und Ferienwohnen mit touristischer Infrastruktur“

Die Sonstigen Sondergebiete SO dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und Ferienwohnens sowie der Unterbringung von touristischer Infrastruktur.

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- (1) Ferienwohnungen,
- (2) Wohnungen,
- (3) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Gästehäuser und kleine Hotels (Hotel Garni) ohne Restaurantbetrieb; zulässig sind maximal 10 Betten.
- (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.

B Anzahl und Größe der Wohnungen

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit im Sinne von Nr. 1.1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Je Grundstück sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 maximal 5 Wohneinheiten und in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 maximal 9 Wohneinheiten im Sinne von Nr. 1.1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO3 – „Hotel“

Die Sonstigen Sondergebiete SO3 mit der Zweckbestimmung **Hotel** dienen der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben.

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Hotels
 - Wohnungen für Personen, welche in einem Beschäftigungsverhältnis zum Betrieb stehen
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe.

1.3 Mischgebiete § 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 300 qm Grundstück eine Wohnung und bei Doppelhaushälften je angefangene 150 qm eine Wohnung zulässig. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

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 Krüppelwalme und Wintergärten.

4. Abweichende Bauweise

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1, SO2, SO3) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m für Einzelhäuser bzw. 10 m je Doppelhaushälfte.

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

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßengrenzungslinien nicht zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist maximal eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig.

6. 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 wasserdrücker Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Splittfugen, 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536.

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 Krüppelwalme, 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 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 Farbreister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbreister 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 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 (Karmiroth), 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, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

5. Einfriedigungen

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

6. Ordnungswidrigkeit

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

Hinweise

1. 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 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

2. 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 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

3. Artenschutz

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

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrührungen, Schlacken 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 Nds. SchG 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.

5. Bodenschutz

Bei begründeten Hinweisen auf sulfatursäure Böden (z.B. charakteristische blasse gelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatursäure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)₂) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Bohrung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

6. Räumstreifen

Der räumliche Geltungsbereich grenzt an das Neue Greetseiler Siltfeld. Entlang des Gewässers verläuft die 10 m breite Räumstreifenzone, welche an der Böschungsoberkante beginnt und im Sinne der Gewässerunterhaltung frei von jeglicher Bebauung sowie Anpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen etc.) zu halten ist.

7. 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)

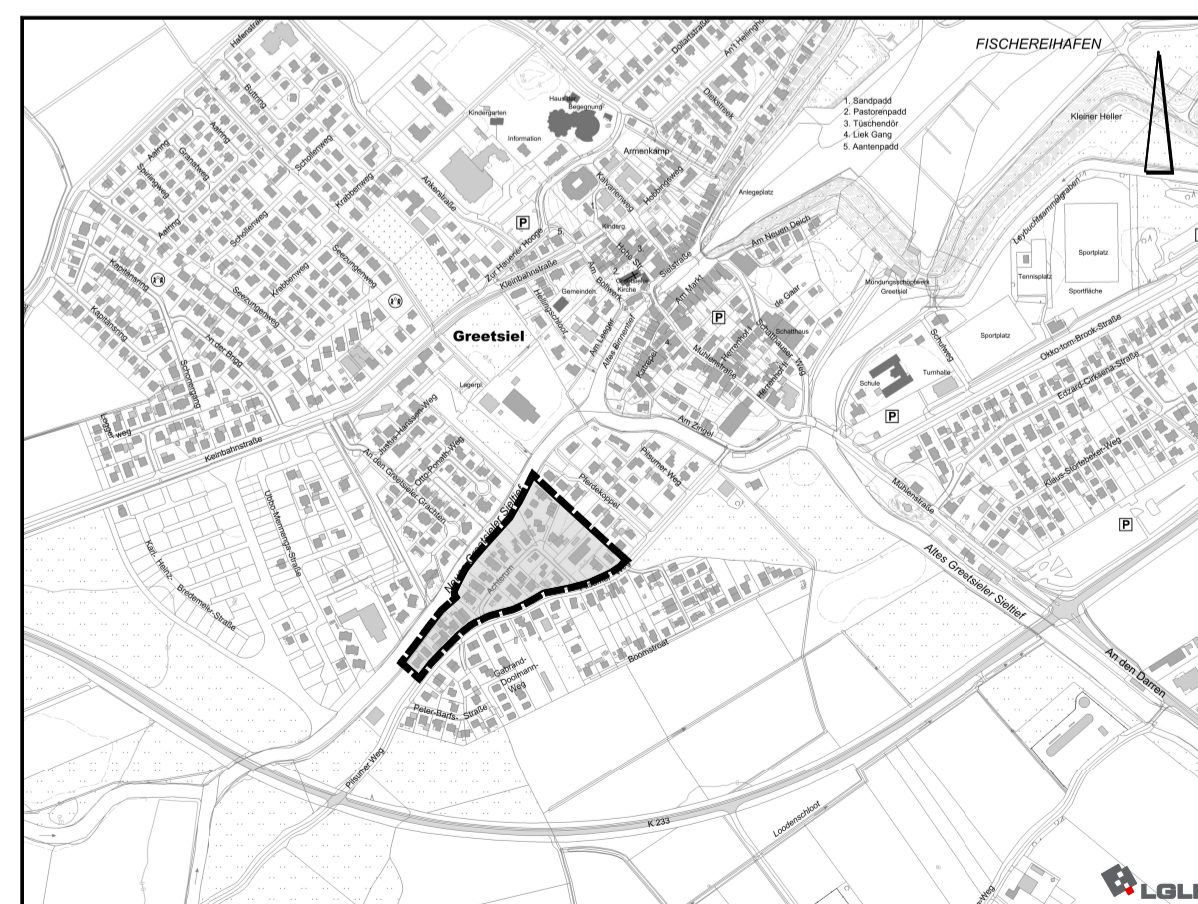
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenvverordnung 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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536 "Pilsumer Weg & Achterum"

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juni 2025

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escheweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

