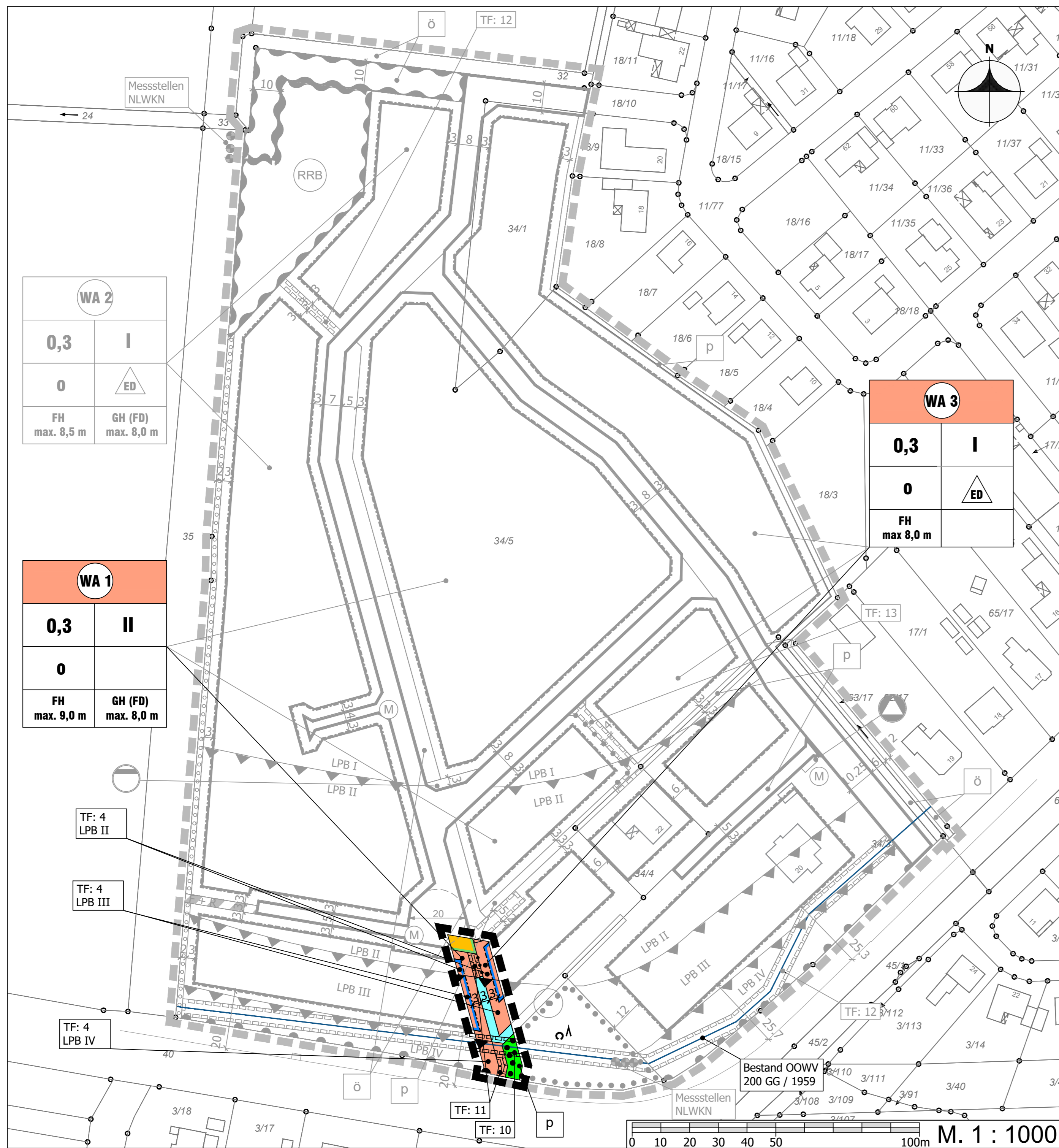


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0 offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FH Firsthöhe
GH (FD) Gebäudehöhe (Flachdach)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)

Wasserflächen
privat

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)

Grünflächen
privat

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauVG)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVG)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauVG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. **Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**
 Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe.

2. **Gebäudehöhe**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauVG in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
 Zur Beschränkung der Höhenentwicklung bei geneigten Dächern sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m über der Bezugsebene (unterer Bezugspunkt) zulässig. In den Bereichen von WA 1 und WA 2 sind zudem Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist im gesamten Plangebiet die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte. Diese Oberkante wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Bezug zur Fassadenmitte und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut) des einzelnen Gebäudes gesetzt.

3. **Nebenanlagen und Garagen, Grundstückszufahrt**
 Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch für die Manningsstraße (L 2). Zudem wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 6,0 m begrenzt.

4. **Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 Lärmpegelbereich III:
 An allen der Manningsstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Manningsstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich II:
 An allen der Manningsstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. An allen der Manningsstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
erf. R _{min} des Außenbauteils in dB					
1					
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“

5. **Lärmschutz von Freiflächen**
 Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der Landesstraße 2 abgewandten Gebäudefront anzuordnen sind oder ein Nachweis zu erbringen ist, dass durch massive bauliche Anlagen (z. B. Anordnung der Nebengebäude, Lärmschutzwand) ein ausreichender Schutz gegen den Verkehrslärm erreicht wird. Diese Festsetzung gilt hinsichtlich der Lärmpegelbereiche II bis IV zum Erreichen des zulässigen Orientierungswertes für Verkehrslärm (tags/nachts: 55/45 dB(A)) gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

6. **Zulässige Anzahl der Wohneinheiten**
 Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt. Eine Grundstücksteilung ist möglich, wenn die beiden neu entstehenden Grundstücke mehr als 250 m² Fläche haben. Es sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7. **Festsetzung der Höhenlage**
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, (unterer Bezugspunkt) liegen.

8. **Bepflanzung an der Manningsstraße (L 2)**
 Entlang der Manningsstraße (L 2) sind Bepflanzungen ab einem Abstand von 1,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, zulässig.

9. **Private Grünfläche**
 Die im Süden befindliche private Grünfläche wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauVG festgesetzt. Die vorhandenen Bepflanzungen sind somit zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. **Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht I**
 Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVG mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet. Diese Bereiche dürfen weder mit baulichen Anlagen überdeckt noch mit Bäumen überpflanzt werden. Zudem ist den Leitungseigentümern nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

11. **Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht II**
 Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVG mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

HINWEISE

1. **Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

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

3. Ablagerungen und Abfälle

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 vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Probenahmen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen. Bei begründeten Hinweisen auf sulfataure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängäben) bzw. potentiell sulfataure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlich-graue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntem Altablagern auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Gestellte Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG füllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

4. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer 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.

5. Gehölzschutz in der Bauphase

Zum Schutz und zur Erhaltung der Einzelbäume ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA 3)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche des WA 3:

- Die Dachneigung beträgt zwischen 35° bis 50°.
- Als Farben für die Dachziegel sind RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013 und ausnahmsweise anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
- Das Klinkermauerwerk muss eine Farbe von rot bis rotbraun aufweisen.
- Die maximale Höhe der Einfriedung entlang der zur Erschließung dienenden Straße darf 1,0 m nicht überschreiten. Zulässig als Einfriedung sind Steinmauern aus rotlichem Klinker oder Hecken aus heimischen Gehölzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.

Pewsum, den Bürgermeister

Planunterlage

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

© 2014 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Emden
 Herausgeber: ÖbVI Günther Hattermann
 Friedrich-Ebert-Str. 85, 26725 Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektionen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.06.2019). 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.

Emden, den
 ÖbVI Günther Hattermann

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich.

Aurich, den Planverfasserin i.V.
 M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" und der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahmen abzugeben.

Pewsum, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pewsum, den Bürgermeister

Bekanntmachung


Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist damit am in Kraft getreten.

Pewsum, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

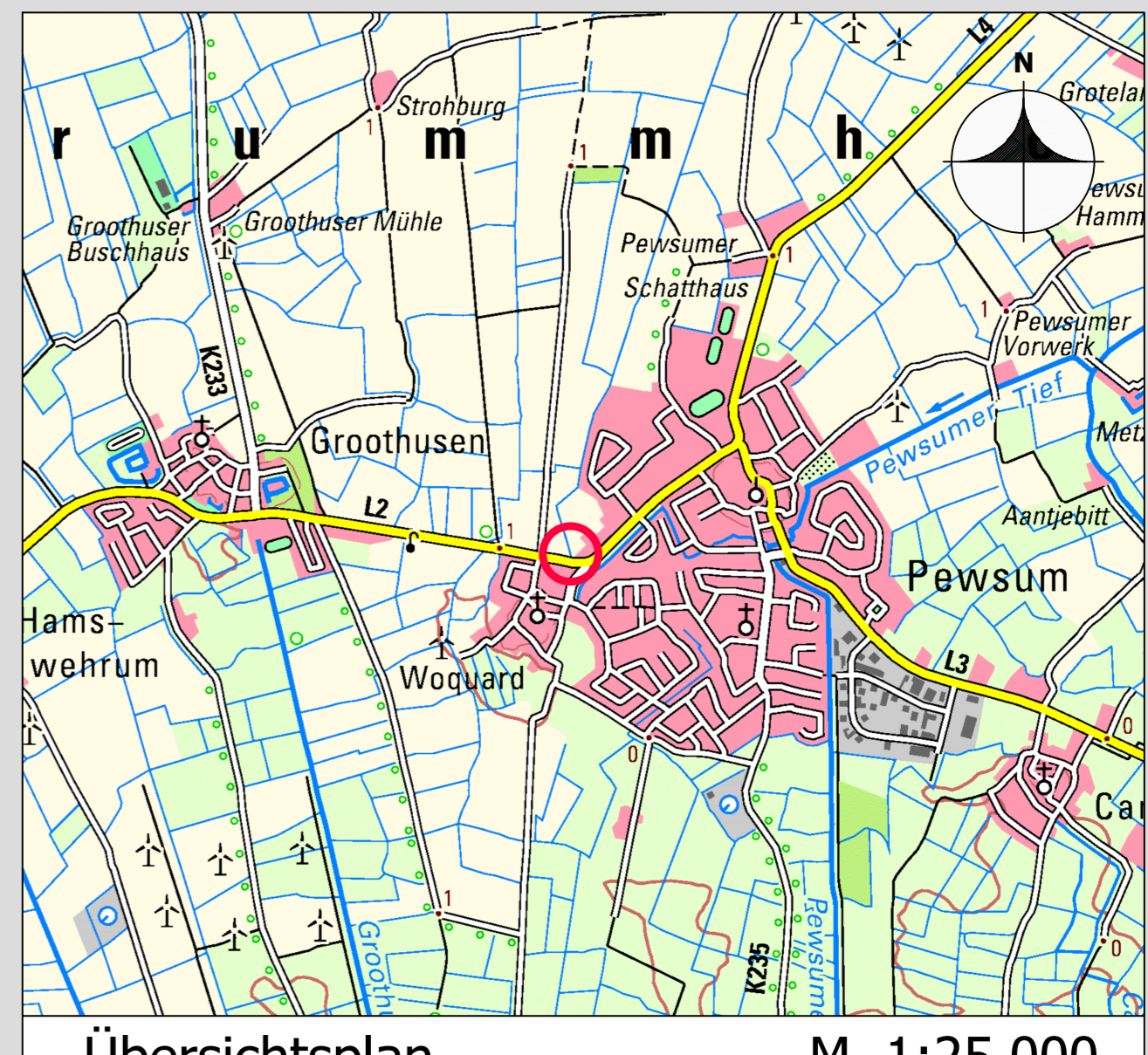
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den Bürgermeister



Gemeinde Krummhörn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 Pewsum "Escherweg"



Übersichtsplan M. 1:25.000

SATZUNG

06.06.2025