



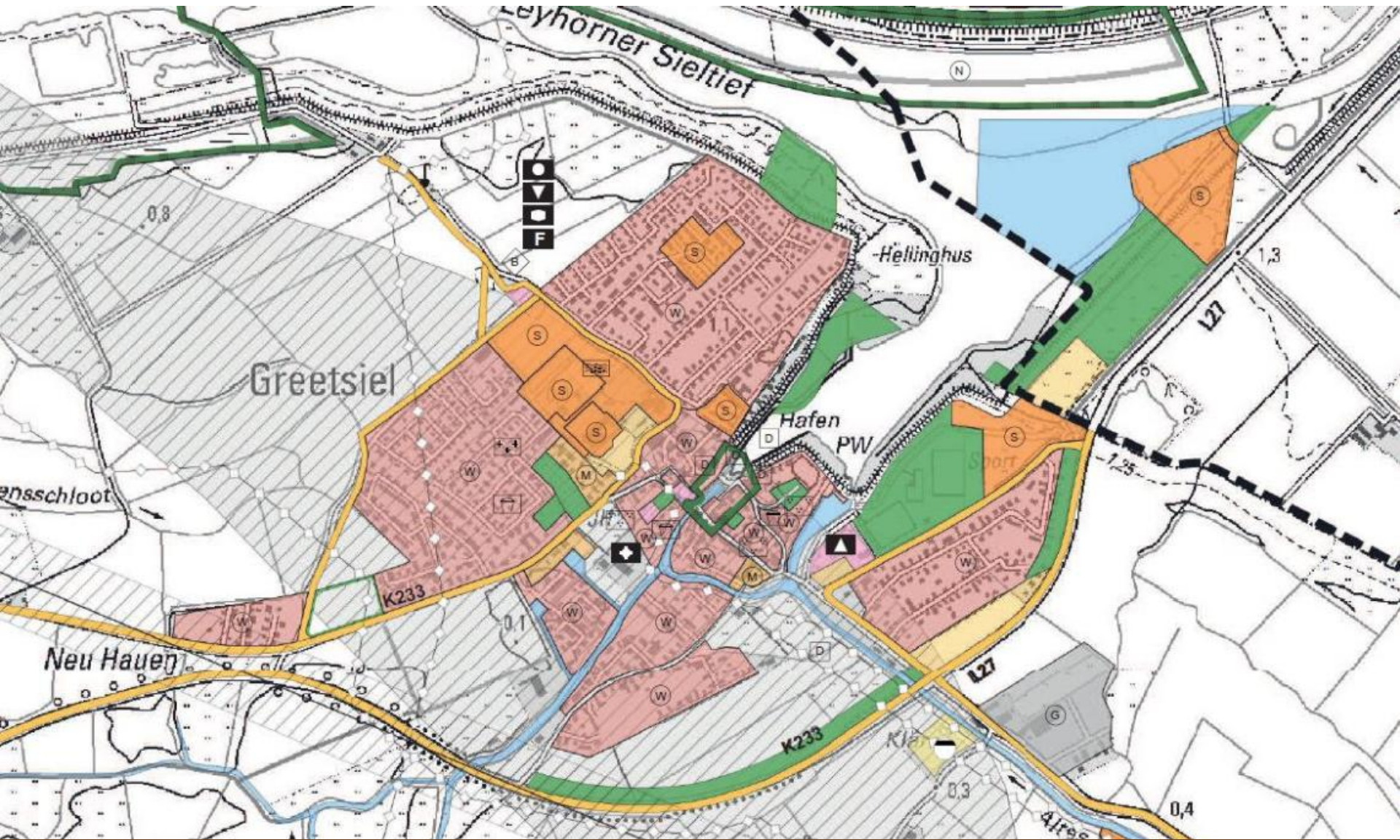
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0536

Beratung über den Vorentwurf und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Übersichtsplan (Niedersächsische Umweltkarten)



FNP- Ausschnitt



Der Flächennutzungsplan wird geändert: SO Fremdenbeherbergung/Gemischte Bauflächen

B-Plan 0536

Für das allgemeine Mischgebiet gilt

MI siehe TF Nr. 1	I
GRZ 0,4	FH 8,5 m
O	

Für das allgemeine Wohngebiet gilt

WA siehe TF Nr. 1	I
GRZ 0,3	FH 8,5 m
O	

Für das allgemeine Wohngebiet gilt

WA siehe TF Nr. 1	I
GRZ 0,3	FH 8,5 m
O	

Für das allgemeine Wohngebiet gilt

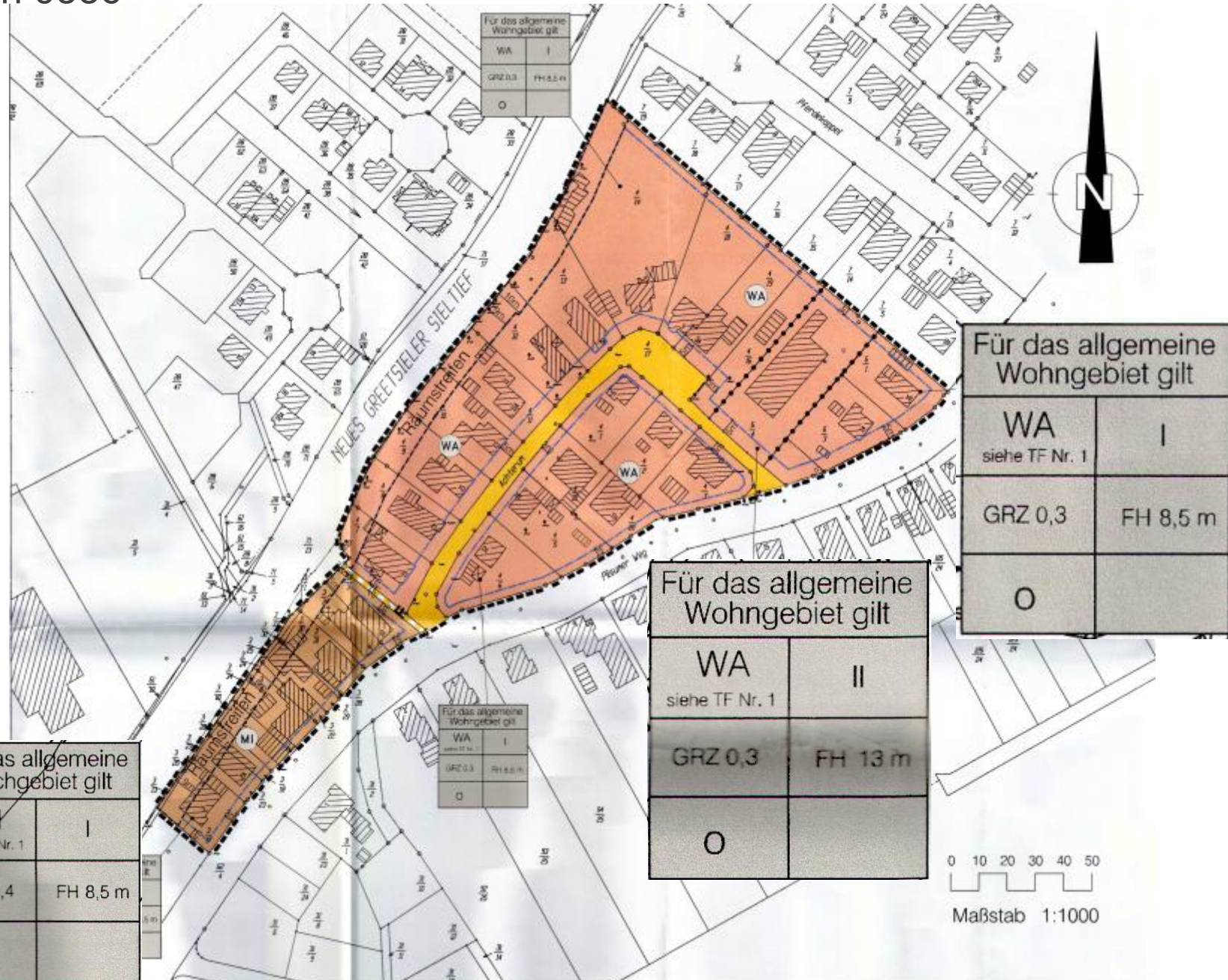
WA siehe TF Nr. 1	II
GRZ 0,3	FH 13 m
O	

Für das allgemeine Wohngebiet gilt

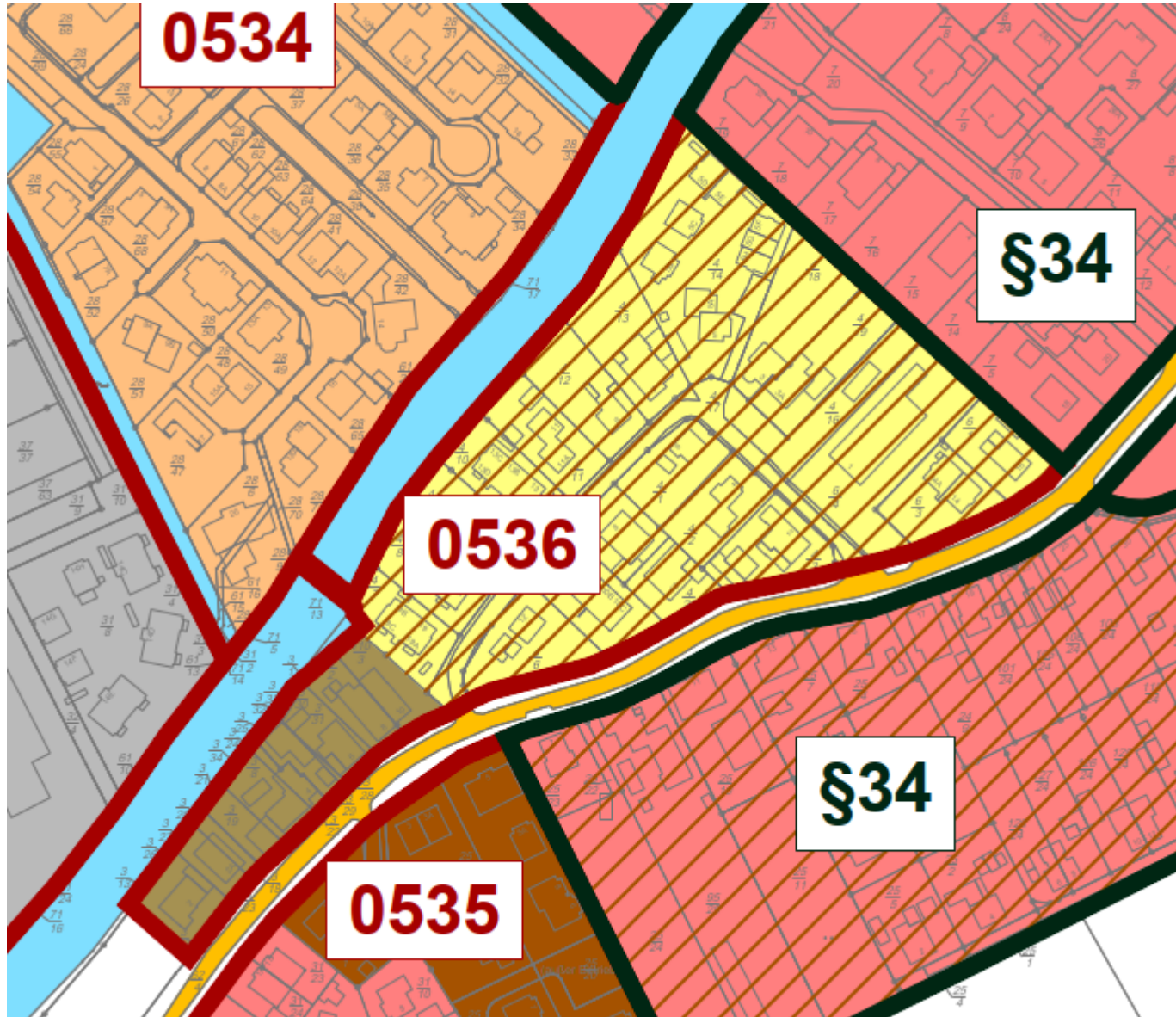
WA siehe TF Nr. 1	I
GRZ 0,3	FH 8,5 m
O	




Maßstab 1:1000



Entwicklungskonzept (Ausschnitt)



 SO1a
Dauerwohnen und
Ferienwohnen

 Prüfung der Gebiete:
Im Rahmen der Bürger-
beteiligung wurden zu
diesen Gebieten
Stellungnahmen ein-
gereicht, die einen
deutlich höheren Anteil
an Ferienwohnen in den
Gebieten feststellen. Die
Anteile an Ferienwohnen
werden als Resultat der
Bürgerbeteiligung im
Rahmen der jeweiligen
Bauleitplanverfahren
geprüft und ggf.
angepasst

Überprüfung: 85 %
Ferienwohnen im WA
→ SO2 touristische
Infrastruktur

5.3 Touristische Infrastruktur (SO2)

Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Insgesamt weniger restriktiv als in SO1b
- Sofern möglich
 - Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche
 - Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
- TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten

Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen

- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
- Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

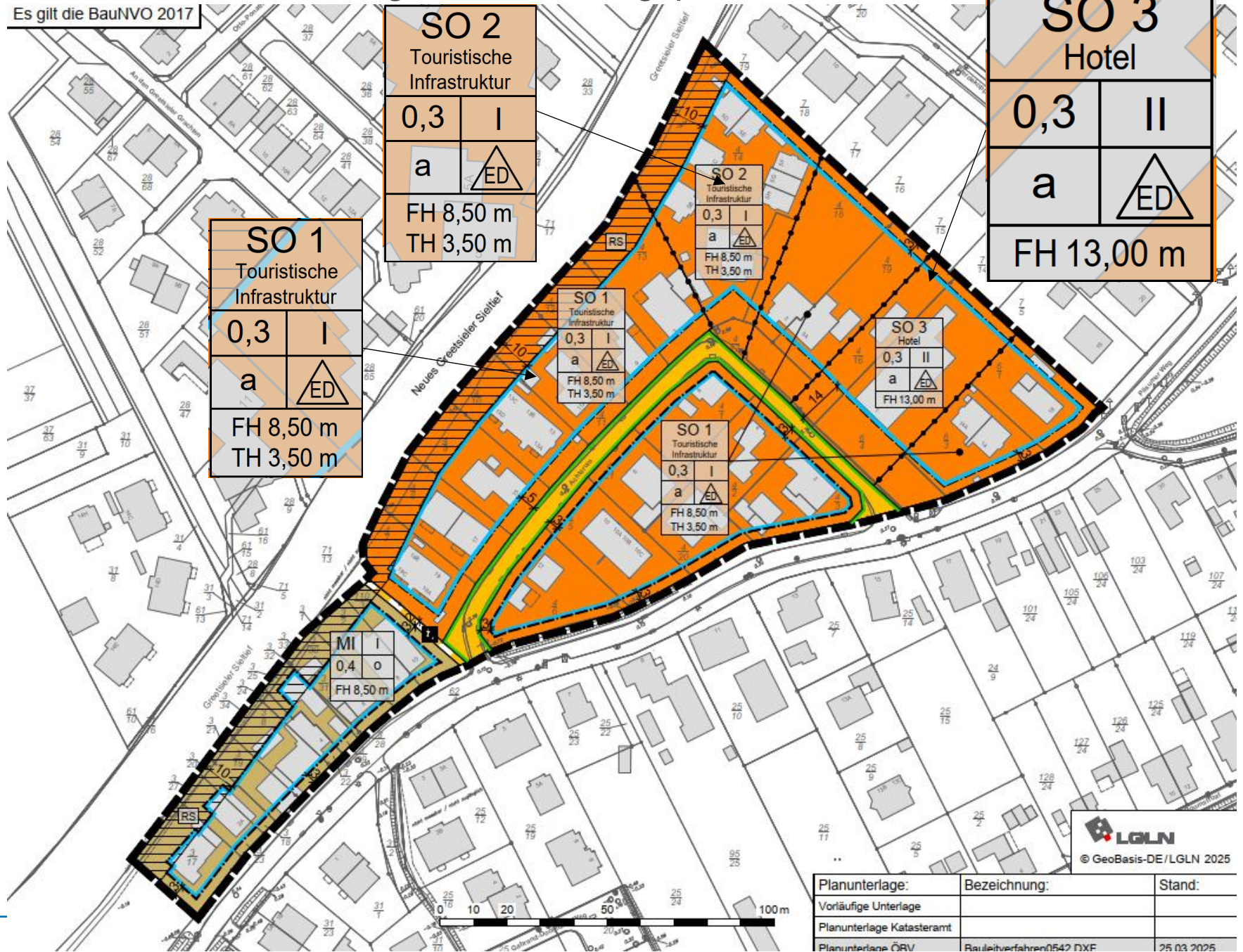
Wohnen und Ferienwohnen sind ohne räumlichen Zusammenhang zulässig. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich weniger restriktiv als in den SO1a und SO1b.

PLANUNGSZIEL

Bestandsorientierte Absicherung von Ferienwohnen, Ermöglichung von Wohnen

Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes

Es gilt die BauNVO 2017



SO 1
Touristische
Infrastruktur

0,3	I
a	△ ED
FH 8,50 m TH 3,50 m	

SO 2
Touristische
Infrastruktur

0,3	I
a	△ ED
FH 8,50 m TH 3,50 m	

SO 3
Hotel

0,3	II
a	△ ED
FH 13,00 m	

SO 1
Touristische
Infrastruktur

0,3	I
a	△ ED
FH 8,50 m TH 3,50 m	

SO 1
Touristische
Infrastruktur

0,3	I
a	△ ED
FH 8,50 m TH 3,50 m	

SO 3
Hotel

0,3	II
a	△ ED
FH 13,00 m	

MI

0,4	o
FH 8,50 m	

LGLN
© GeoBasis-DE/LGLN 2025

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖRV	Bauleitverfahren0542 DXF	25.03.2025



Vorentwurf 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.

SO: touristische 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 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.

Wohnungen je m²

Max. Anzahl Wohnungen

1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO3 – „Hotel“

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

SO: Hotel

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.

Vorentwurf des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzungen)

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 Straßenbegrenzungslinien 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 wasserdurchlässiger Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrassen, 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.

Mischgebiet

Max. Anzahl Wohnungen (MI)

Zufahrten

Vorentwurf des Bebauungsplanes (Örtliche Bauvorschriften)

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 Krüppelwalm, 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 Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 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 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 (Hellorange), 2009 (Verkehrorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 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 vortäuschen, 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. Einfriedungen

Als Einfriedungen 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.

Regelungen der
Gebäudegestaltung und
Vorgärten

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diese 39. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5 000 (AK 5)
 Maßstab: 1 : 5 000
 © GeoBasis-DE/LGLN 2025, CC-BY 4.0

LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

Planverfasser

Die 39. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 39. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat/VA der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung 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
 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Krummhörn, den
 Bürgermeister



Ausfertigung

Die 39. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausgefertigt. Die Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Krummhörn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Genehmigung

Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Aurich, den
 Landkreis Aurich
 Der Landrat
 im Auftrage

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: & o) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 39. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung wurden wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht.

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

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.

Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 39. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

M Gemischte Bauflächen

SO Sonstige Sondergebiete
 Zweckbestimmung:
 Fremdenbeherbergung

[Dashed Line] Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	M. Witting				
Projektleiter:	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	L. Fobel				
Datum:	02.06.2025				

GEMEINDE KRUMMHÖRN

39. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Juni 2025

Vorentwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Telefon 0441 97174 -0
 Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
 Planung und Forschung
 Postfach 5335
 26043 Oldenburg
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de

NWP

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit