



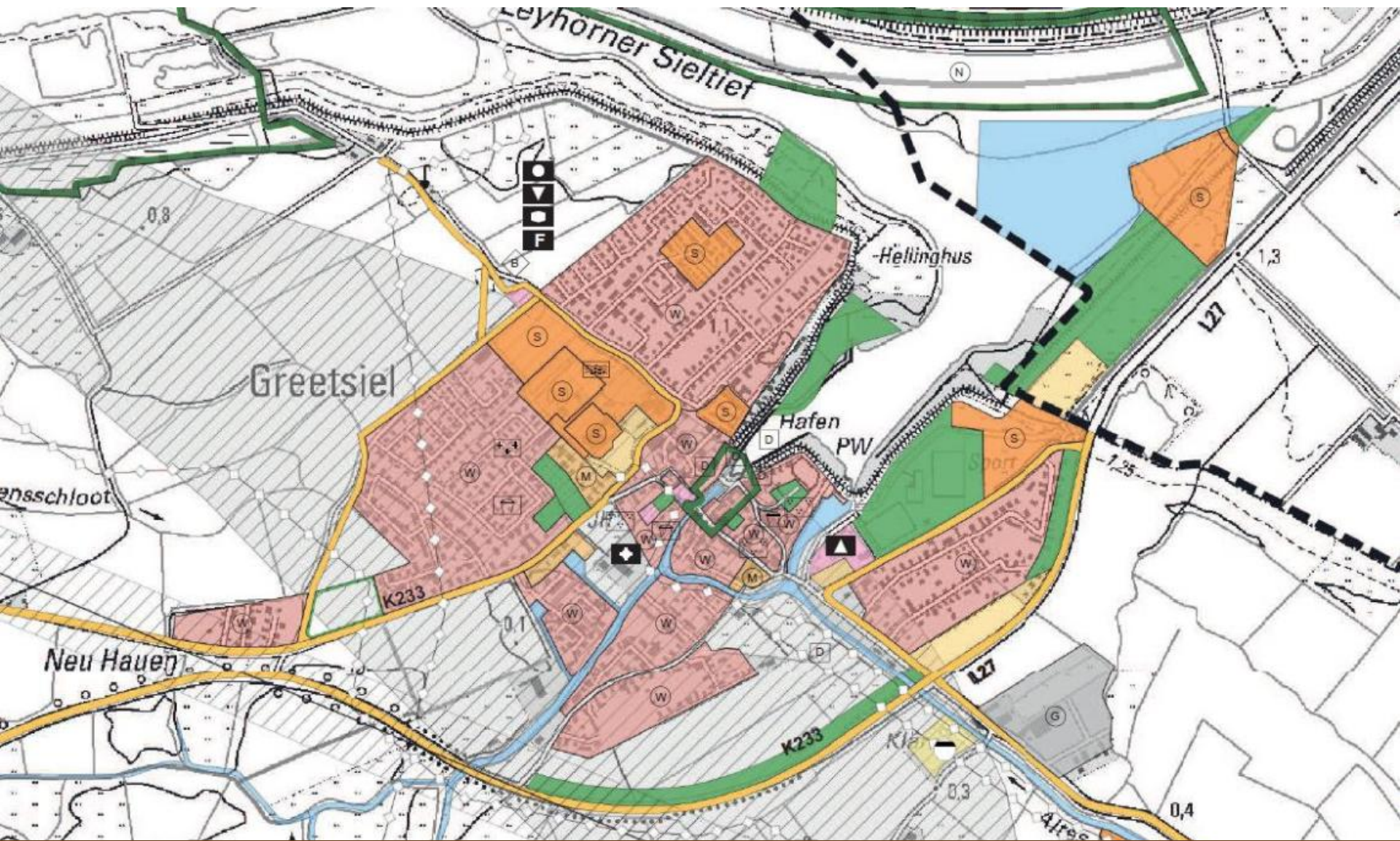
Bebauungsplan Nr. 0541

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

Übersichtsplan (Niedersächsische Umweltkarten)

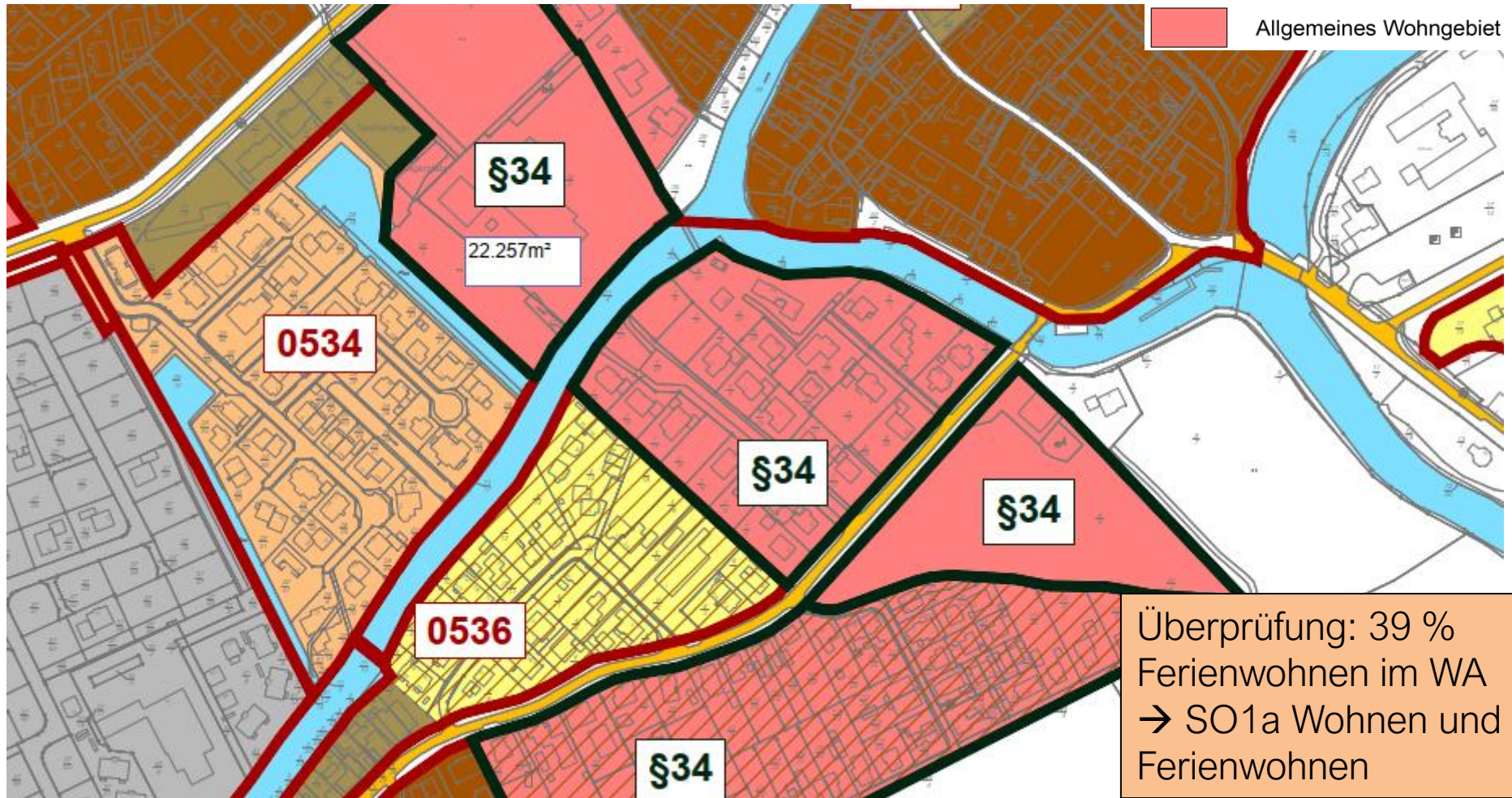


FNP- Ausschnitt



Der Flächennutzungsplan wird geändert: SO Fremdenbeherbergung

Entwicklungskonzept (Ausschnitt)



5.2 Wohnen und Ferienwohnen (SO1)

Typ A – Wohnen und Ferienwohnen im räumlichen Zusammenhang

Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen
- Ferienwohnungen sind im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen auf dem Grundstück zu errichten
- Wohnen muss mindestens 40 % der errichteten Geschossfläche auf dem Baugrundstück einnehmen.
- Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche wird festgesetzt
- 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

Ferienwohnen soll immer im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen stattfinden. Um Wohnen im Gebiet zu sichern, muss Wohnen insgesamt mindestens 40% der errichteten Geschossfläche einnehmen. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich restriktiver als in den folgenden sonstigen Sondergebieten.

PLANUNGSZIEL

Bestandsorientierte Absicherung von Ferienwohnen und Wohnen

Vorentwurf des Bebauungsplanes



Vorentwurf des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO – „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Die Sonstigen Sondergebiete SO dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung.

SO: Wohnen und Ferienwohnen

A Zulässigkeit von Nutzungen

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- (1) Wohnungen,
- (2) Ferienwohnungen,

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 SO ist je angefangene 180 m² Grundstücksfläche eine Wohnung bzw. sind maximal 6 Wohnungen je Grundstück im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig.

Wohnungen je m²

Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Grundstück mindestens 40 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen im Sinne von Nr. 1 A (1) dieser Festsetzung zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 30 m² nicht unterschreiten.

Max. Anzahl Wohnungen

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.

40 % Dauerwohnen

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.

Vorentwurf des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzungen)

2. 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.

3. Abweichende Bauweise

In den Sonstigen Sondergebieten SO 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.

4. 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 zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

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

5. Maßnahmen 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, Schotterrasen, 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.

Gebäudelängen

Zufahrten

Vorentwurf des Bebauungsplanes (Örtliche Bauvorschriften)

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 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmenrot), 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, 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.

Die Einfriedung darf je Grundstück für eine Zufahrt in max. 4 m Breite und eine Zuwegung in max. 2,0 m Breite unterbrochen werden.

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.

Regelungen der
Gebäudegestaltung,
Zufahrten und Vorgärten

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 Niedersächsischer Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Krummhörn diesen Bebauungsplan Nr. 0541 "Pferdekoppe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinander ortslichen 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 Liegenschaftsdatensatzes 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Hilfsmittel Vermessung
Abw. Höhenmaß: M 56
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Eindm., den _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Aufstellungsbeschluss
Oldenburg, den _____ (Unterschrift)

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0541 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ersichtlich 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. Die 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. 0541 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorgelagerten ortsbestimmten Stellungnahmen und die Bauuntersuchung im Zeitraum vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugänglichkeit (z.B. öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Krummhörn, den _____ Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat den Bebauungsplan Nr. 0541 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. 0541 der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausgefertigt. 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. 0541 ist damit am _____ in Kraft getreten.

Krummhörn, den _____ Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innehalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0541 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0541 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den _____ Bürgermeisterin

Begleitungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Krummhörn, den _____
GEMEINDE KRUMMHÖRN
der Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebetrieb
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 50 m
TH 3,30 m
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß = FH + Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
unterirdische Leitung
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Spielplatz

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserraffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
RS Räumliches
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**
SO – Dauerwohnen und Gästebetrieb
Die Sonstigen Sondergebiete SO dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohners und der Gästebetriebes.
- Zulässigkeit von Nutzungen**
Als Hausnutzung zulässig sind:
(1) Wohnungen,
(2) Ferienwohnungen,
Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:
– Gebäude und Räume für freie Berufe,
– Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeburkenträften,
– Leihverkehr für Elektroautos.
- Anzahl und Größe der Wohnungen**
In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist je angefangene 180 m² Grundstücksfläche eine Wohnung bzw. sind maximal 6 Wohnungen je Grundstück 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 Grundstück mindestens 40 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen im Sinne von Nr. 1 A (1) dieser Festsetzung zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 30 m² nicht unterschreiten.
Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist das nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen der Außenräume in anderen Geschossen einschließlich der zu diesen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungsmaße zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweifamilien, 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 (Beispielsweise). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind 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 Erschließungsrampe, gemessen in der Mitte der Firstlinie, im rechten Winkel zum Gebäude. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Gebäude. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem abgehenden Mauerwerk und der Außenkante der Dachtrauf. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeanteile, die aus der Dachtrauf herausragen und insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudehöhe betragen, außerdem Kippwände und Wintergärten.
- Abweichende Bauweise**
In den Sonstigen Sondergebieten SO sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längengrenzung für alle Gebäudeseiten:
• maximal 20 m
Die Längengrenzung gilt für die Gebäudebauten zu den straßenläufigen, rückseitigen und zu den seitlichen Grundstücksbegrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudebauten nicht anzurechnen.
- Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen**
Gemäß § 23 (3) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten zwischen den straßenläufigen Baugrenzen und den Straßengrenzen nicht zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten ist maximal eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig.
- Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung**
Die Entwässerung ist nur durch Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu gewährleisten. Einzelheiten regelt bei neuen Vorhaben der bei der Gemeinde zu stellende Entwässerungsantrag. Eine genehmigte Entwässerung muss der jeweils örtlichen Grundstücksgeometrie nachkommen. Zufahrten, Terrassen und Wege sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Splittfüßen, Schotterrasen, wasserpermeable Decken) zu durchzuführen.
Bei Bauvorhaben, welche einen Erdsatz bzw. eine Neuvorgesung > 100 cm aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung (Retention) auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Entwässerungseinrichtung ist den Anzeigegeldern § 12 BauNVO entsprechend zu aufnehmen 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 des Bebauungsplans Nr. 0541.

- Dachneigung**
Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten. Die seitlich Bauweise Nr. 1 gilt nicht für Quergebäude und Dachaufbauten die insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudehöhe betragen sowie Kippwände, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten. Verändern sowie Garagen und Nebenanlagen (s.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden).
- Dachdeckung**
Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orthogonalen Oberflächen ungenutzt abzugeben. Bei geneigten, glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304-2011 Dach- und Formziegel) – Begriffe und Produktbezeichnungen (siehe Niedersächsisches Baurecht, Niedersächsische Bauordnung Nr. 49:2011_Dach- und Formziegel aus Beton für Dach- und Wandbeläge) – Produktanforderungen) vorzunehmen.
Ausgenommen gelten die Farben entsprechend dem Farblege RAL 7000 bis 2011 mit Ausnahme von 2007, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031 bis 2035 mit Ausnahme von 2031 bis 2032, als Naturfarben. Die Farben entsprechend dem Farblege RAL 5004 und 5008, als grau gelbe die Farben entsprechend dem Farblege RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme 7015, 7016, 7017, 7018, 7019, 7020, 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027, 7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048, 7049, 7050, 7051, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070, 7071, 7072, 7073, 7074, 7075, 7076, 7077, 7078, 7079, 7080, 7081, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109, 7110, 7111, 7112, 7113, 7114, 7115, 7116, 7117, 7118, 7119, 7120, 7121, 7122, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136, 7137, 7138, 7139, 7140, 7141, 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154, 7155, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7163, 7164, 7165, 7166, 7167, 7168, 7169, 7170, 7171, 7172, 7173, 7174, 7175, 7176, 7177, 7178, 7179, 7180, 7181, 7182, 7183, 7184, 7185, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7191, 7192, 7193, 7194, 7195, 7196, 7197, 7198, 7199, 7200, 7201, 7202, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7211, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246, 7247, 7248, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285, 7286, 7287, 7288, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317, 7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7329, 7330, 7331, 7332, 7333, 7334, 7335, 7336, 7337, 7338, 7339, 7340, 7341, 7342, 7343, 7344, 7345, 7346, 7347, 7348, 7349, 7350, 7351, 7352, 7353, 7354, 7355, 7356, 7357, 7358, 7359, 7360, 7361, 7362, 7363, 7364, 7365, 7366, 7367, 7368, 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376, 7377, 7378, 7379, 7380, 7381, 7382, 7383, 7384, 7385, 7386, 7387, 7388, 7389, 7390, 7391, 7392, 7393, 7394, 7395, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401, 7402, 7403, 7404, 7405, 7406, 7407, 7408, 7409, 7410, 7411, 7412, 7413, 7414, 7415, 7416, 7417, 7418, 7419, 7420, 7421, 7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7427, 7428, 7429, 7430, 7431, 7432, 7433, 7434, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461, 7462, 7463, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478, 7479, 7480, 7481, 7482, 7483, 7484, 7485, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490, 7491, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503, 7504, 7505, 7506, 7507, 7508, 7509, 7510, 7511, 7512, 7513, 7514, 7515, 7516, 7517, 7518, 7519, 7520, 7521, 7522, 7523, 7524, 7525, 7526, 7527, 7528, 7529, 7530, 7531, 7532, 7533, 7534, 7535, 7536, 7537, 7538, 7539, 7540, 7541, 7542, 7543, 7544, 7545, 7546, 7547, 7548, 7549, 7550, 7551, 7552, 7553, 7554, 7555, 7556, 7557, 7558, 7559, 7560, 7561, 7562, 7563, 7564, 7565, 7566, 7567, 7568, 7569, 7570, 7571, 7572, 7573, 7574, 7575, 7576, 7577, 7578, 7579, 7580, 7581, 7582, 7583, 7584, 7585, 7586, 7587, 7588, 7589, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7600, 7601, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 7609, 7610, 7611, 7612, 7613, 7614, 7615, 7616, 7617, 7618, 7619, 7620, 7621, 7622, 7623, 7624, 7625, 7626, 7627, 7628, 7629, 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636, 7637, 7638, 7639, 7640, 7641, 7642, 7643, 7644, 7645, 7646, 7647, 7648, 7649, 7650, 7651, 7652, 7653, 7654, 7655, 7656, 7657, 7658, 7659, 7660, 7661, 7662, 7663, 7664, 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675, 7676, 7677, 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683, 7684, 7685, 7686, 7687, 7688, 7689, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7696, 7697, 7698, 7699, 7700, 7701, 7702, 7703, 7704, 7705, 7706, 7707, 7708, 7709, 7710, 7711, 7712, 7713, 7714, 7715, 7716, 7717, 7718, 7719, 7720, 7721, 7722, 7723, 7724, 7725, 7726, 7727, 7728, 7729, 7730, 7731, 7732, 7733, 7734, 7735, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740, 7741, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750, 7751, 7752, 7753, 7754, 7755, 7756, 7757, 7758, 7759, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7765, 7766, 7767, 7768, 7769, 7770, 7771, 7772, 7773, 7774, 7775, 7776, 7777, 7778, 7779, 7780, 7781, 7782, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793, 7794, 7795, 7796, 7797, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802, 7803, 7804, 7805, 7806, 7807, 7808, 7809, 7810, 7811, 7812, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7820, 7821, 7822, 7823, 7824, 7825, 7826, 7827, 7828, 7829, 7830, 7831, 7832, 7833, 7834, 7835, 7836, 7837, 7838, 7839, 7840, 7841, 7842, 7843, 7844, 7845, 7846, 7847, 7848, 7849, 7850, 7851, 7852, 7853, 7854, 7855, 7856, 7857, 7858, 7859, 7860, 7861, 7862, 7863, 7864, 7865, 7866, 7867, 7868, 7869, 7870, 7871, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876, 7877, 7878, 7879, 7880, 7881, 7882, 7883, 7884, 7885, 7886, 7887, 7888, 7889, 7890, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7902, 7903, 7904, 7905, 7906, 7907, 7908, 7909, 7910, 7911, 7912, 7913, 7914, 7915, 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7923, 7924, 7925, 7926, 7927, 7928, 7929, 7930, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935, 7936, 7937, 7938, 7939, 7940, 7941, 7942, 7943, 7944, 7945, 7946, 7947, 7948, 7949, 7950, 7951, 7952, 7953, 7954, 7955, 7956, 7957, 7958, 7959, 7960, 7961, 7962, 7963, 7964, 7965, 7966, 7967, 7968, 7969, 7970, 7971, 7972, 7973, 7974, 7975, 7976, 7977, 7978, 7979, 7980, 7981, 7982, 7983, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7989, 7990, 7991, 7992, 7993, 7994, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033, 8034, 8035, 8036, 8037, 8038, 8039, 8040, 8041, 8042, 8043, 8044, 8045, 8046, 8047, 8048, 8049, 8050, 8051, 8052, 8053, 8054, 8055, 8056, 8057, 8058, 8059, 8060, 8061, 8062, 8063, 8064, 8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070, 8071, 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8077, 8078, 8079, 8080, 8081, 8082, 8083, 8084, 8085, 8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091, 8092, 8093, 8094, 8095, 8096, 8097, 8098, 8099, 8100, 8101, 8102, 8103, 8104, 8105, 8106, 8107, 8108, 8109, 8110, 8111, 8112, 8113, 8114, 8115, 8116, 8117, 8118, 8119, 8120, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127, 8128, 8129, 8130, 8131, 8132, 8133, 8134, 8135, 8136, 8137, 8138, 8139, 8140, 8141, 8142, 8143, 8144, 8145, 8146, 8147, 8148, 8149, 8150, 8151, 8152, 8153, 8154, 8155, 8156, 8157, 8158, 8159, 8160, 8161, 8162, 8163, 8164, 8165, 8166, 8167, 8168, 8169, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 8175, 8176, 8177, 8178, 8179, 8180, 8181, 8182, 8183, 8184, 8185, 8186, 8187, 8188, 8189, 8190, 8191, 8192, 8193, 8194, 8195, 8196, 8197, 8198, 8199, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, 8210, 8211, 8212, 8213, 8214, 8215, 8216, 8217, 8218, 8219, 8220, 8221, 8222, 8223, 8224, 8225, 8226, 8227, 8228, 8229, 8230, 8231, 8232, 8233, 8234, 8235, 8236, 8237, 8238, 8239, 8240, 8241, 8242, 8243, 8244, 8245, 8246, 8247, 8248, 8249, 8250, 8251, 8252, 8253, 8254, 8255, 8256, 8257, 8258, 8259, 8260, 8261, 8262, 8263, 8264, 8265, 8266, 8267, 8268, 8269, 8270, 8271, 8272, 8273, 8274, 8275, 8276, 8277, 8278, 8279, 8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8285, 8286, 8287, 8288, 8289, 8290, 8291, 8292, 8293, 8294, 8295, 8296, 8297, 8298, 8299, 8300, 8301, 8302, 8303, 8304, 8305, 8306, 8307, 8308, 8309, 8310, 8311, 8312, 8313, 8314, 8315, 8316, 8317, 8318, 8319, 8320, 8321, 8322, 8323, 8324, 8325, 8326, 8327, 8328, 8329, 8330,

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 40. 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



Planverfasser

Die 40. 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 40. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich 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 40. 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 ortsblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 40. 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 40. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Krummhörn, den
Bürgermeister

Ausfertigung

Die 40. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Krummhörn wird hiermit ausfertigt. Die Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Krummhörn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Krummhörn, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 40. 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

Es gilt die BauNVO 2017



Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 40. 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 ortsblich bekannt gemacht.

Krummhörn, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 40. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
Die 40. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Krummhörn, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

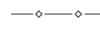
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 40. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 40. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Krummhörn, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
Fremdenbeherbergung



unterirdische Leitung
(Nachrichtliche Übernahme)



Geltungsbereich der FNP-Änderung

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

GEMEINDE KRUMMHÖRN

40. 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	



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit