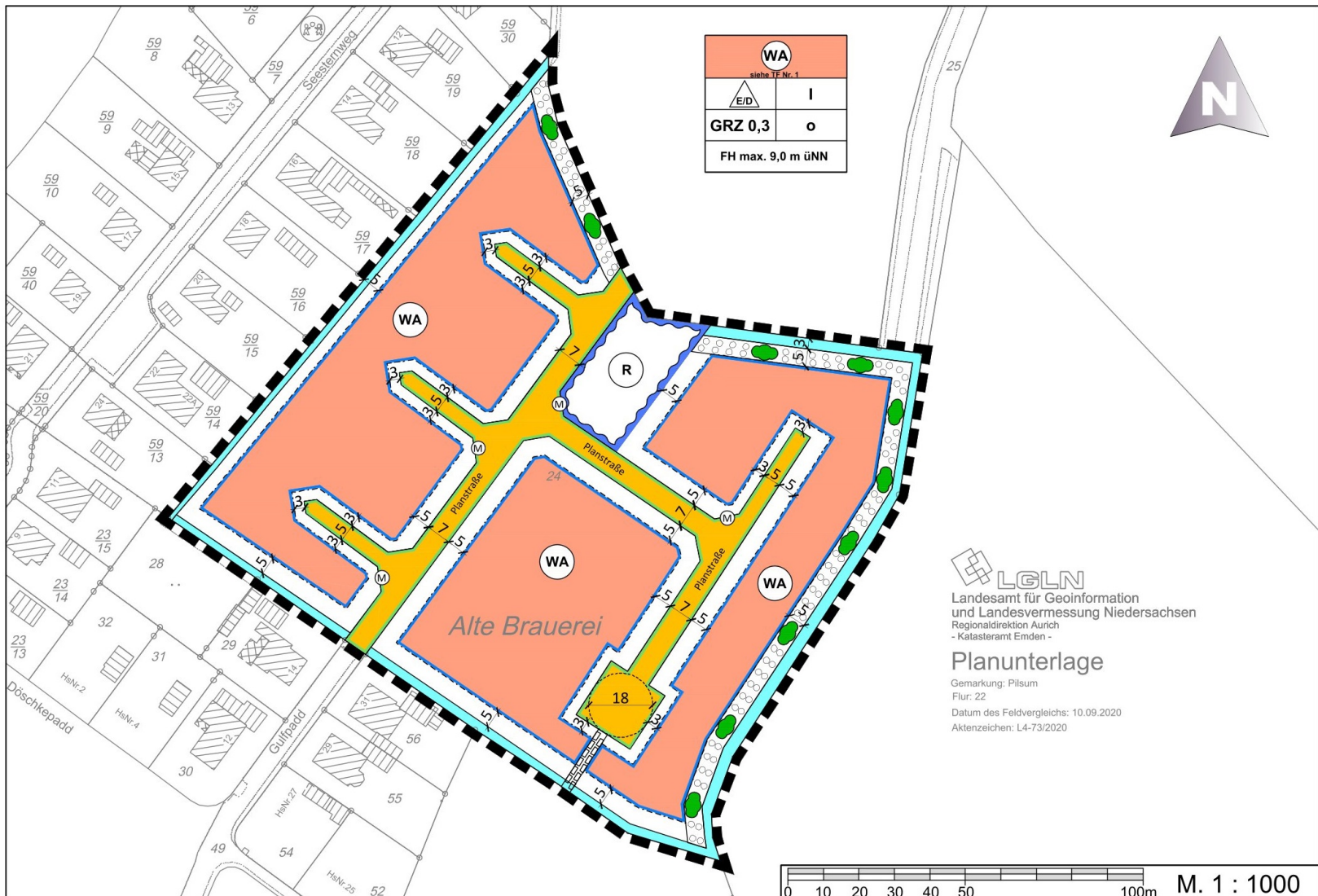




LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Emden -

Planunterlage

Gemarkung: Pilsum
Flur: 22
Datum des Feldvergleichs: 10.09.2020
Aktenzeichen: L4-73/2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß)

FH max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- E/D** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Entwässerungsgraben**
- Regenrückhaltebecken**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Krummhörn zu belastende Flächen**
- M** Müllabstellplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbares Gebäudeteil darstellt.

3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von 9,00 m ü NN als Höchstgrenze festgesetzt.

5 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,5 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - das Maß von 3,8 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,8 m üNN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

6 Anpflanzungen

Je angefangene 400 qm private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Strauchhecke anzulegen. Die Gehölze sind im Abstand von 1,50 m x 1,50 m im versetzten Pflanzraster zu pflanzen. Die Sträucher sollen 4-triebig und 60 bis 100 cm groß sein. Werden Gehölze von 125 bis 150 cm Höhe verwendet, so kann ein Pflanzabstand von 2,50 bis 3,00 m gewählt werden. Die Gehölze sind in unregelmäßigen Abständen auf den Stock zu setzen.

Pflanzenliste

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzdorn, Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose, Heckenrose | Rosa canina |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Brombeere | Rubus fruticosus |

7 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wird auf Flächen des Kompensationspools "Freepsumer Meer" festgesetzt: Gemeinde: Krummhörn, Gemarkung: Freepsum, Flur: 3 und 7 mit einer Fläche von insgesamt 4.113 m².

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) wird auf Flächen des Kompensationskataster K9 der Gemeinde Krummhörn, festgesetzt: Gemeinde: Krummhörn, Gemarkung: Pilsum, Flur: 20, Flurstück 10 mit einer Fläche von insgesamt 6.432 m².

Die CEF-Maßnahmen für den Wiesenpieper sind vor Beginn des Eingriffs abzuschließen.