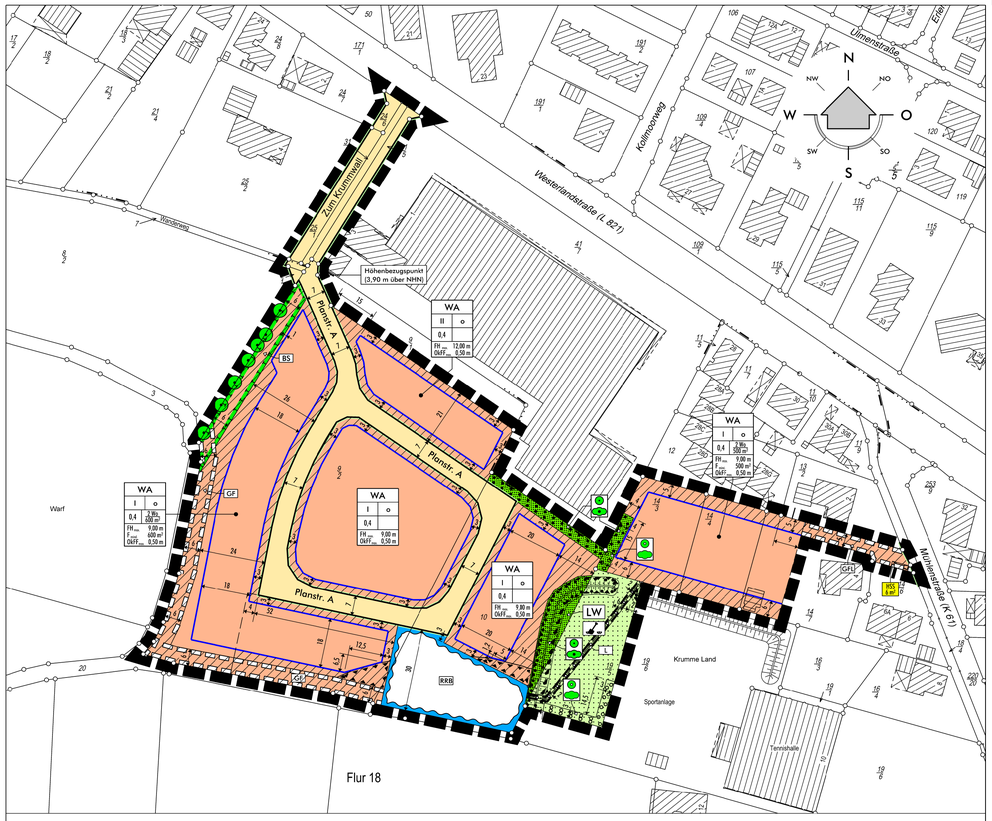


Gemarkung Velde Flur 10 u. 18 tlw. Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich ergänzt am:	Feldvergleich ergänzt am:	Feldvergleich am:
09.10.2023/Nov. 2025	24.09. u. 30.10.2020	11.08.2020
Az.: L4 - 186/2023	Az.: L4 - 257/2020	Az.: L4 - 257/2020
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens dopoelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m bei einem Vollgeschoss und maximal 12,00 m bei zwei Vollgeschossen über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 3,90 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes (Grenzpunkt nördlich der Straße „Westerende") mit 3,90 m über NHN (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) können Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Private Grünflächen

6. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „BS" (Baumschutzstreifen) sind keine die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume schädigenden Handlungen zulässig. Innerhalb des 6 m breiten Baumschutzstreifens sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Der festgesetzte Baumschutzstreifen darf nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten von Unkraut sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch).
   Innerhalb des Baumschutzstreifens sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Baumschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Baumschutzstreifen ist Artenreicher Scherrasen (GRR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Baumschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
   - Abtransport des Mähgutes
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
   - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
   - keine Düngung der Flächen.
8. Als Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 5.193 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandextensivierung" bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 134/33, Flur 2, Gemarkung Rhaude (externer Geltungsbereich) zukünftig folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland (GM):
   - Die Erstansaat auf der Kompensationsfläche erfolgt mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden.
   - Die entlang der Flurstücksgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen (Wallhecken) sind zu erhalten und zu schützten
   - Nutzung als Mähwiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 20. Juni, kein Grünlandumbruch, keine Grünlanderneuerung
   - Zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig
   - Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden
   - Keine Düngung, keine Kalkung
   - Keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, keine Anlage von Erdmieten
   - Keine Bodenmodellierung
   - Besondere Maßnahmen im Sinne einer Pflege und Entwicklung der Fläche zur Sicherung des Entwicklungszieles sind zu ermöglichen
9. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationsmaßnahmen und bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
10. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zu lässig, wenn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Die Regelungen des § 39 (5) BNatSchG sind zu beachten.
11. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Kleinbäume und Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt 3-reihig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m, zwischen den Reihen 1,0 m. Die Kleinbäume sind ausschließlich in die mittlere Reihe in einem Abstand von 8 bis 10 m zueinander zu pflanzen. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses art- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Die vollständige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der auf den Beginn der Eschließungs-/Baumaßnahmen auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/7, Flur 18, Gemarkung Velde, folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) erfolgen.
   Pflanzenlisten:
   Kleinbäume
   (Mindestqualität Heister, 2 x v., 150-200 cm):
   - Eberesche .....(Sorbus aucuparia)
   - Feld-Ahorn.....(Acer campestre)
   - Traubenkirsche.....(Prunus padus)

   Sträucher
   (Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm):
   - Kornelkirsche .....(Cornus mas)
   - Hartriegel.....(Cornus sanguinea)
   - Hasel .....(Corylus avellana)
   - Weißdorn.....(Crataegus monogyna)
   - Holunder.....(Sambucus nigra)
   - Öhrchen-Weide.....(Salix aurita)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen oder Gehölzbestände sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes ist dieses standortnah art- und ortsgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200 - 250 cm, bzw. v. Strauch, 3 Triebe, 100 - 125 cm. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Ersatzpflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die festgesetzten Gehölze langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art im Kronentraufbereich, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.

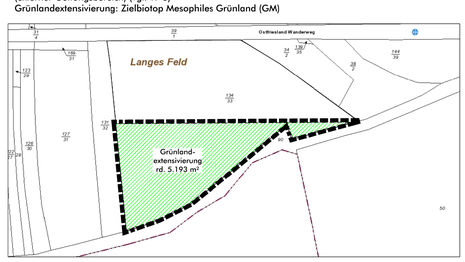
Immissionsschutz

14. Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" nicht zulässig.
15. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Sonstige Festsetzungen

16. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastenden Flächen werden zugunsten der Sielacht Stickhausen festgesetzt. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.
17. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen werden zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7, Flur 18, Gemarkung Velde, festgesetzt.
18. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen werden zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7, Flur 18, Gemarkung Velde, festgesetzt.

Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)
Kompensationsmaßnahme auf dem 134/33, Flur 2, Gemarkung Rhaude
(externer Geltungsbereich) (vgl. TF 8)
Grünlandextensivierung: Zielbiotop Mesophiles Grünland (GM)



Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Zum Krummwall" (externer Geltungsbereich)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Wo / 500 m² — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/500 m², (vgl. TF Nr. 2))

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

FH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)

$OkFF_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltebecken (RRB)

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung :

LW — Lärmschutzwall

Private Grünfläche

Zweckbestimmung :

HG — Hausgarten (vgl. TF Nr. 6)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

BS — Baumschutzstreifen (vgl. TF Nr. 7)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen:

Kleinbäume, Sträucher (vgl. TF Nr. 12)

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

Erhaltung:

Bäume (vgl. TF Nr. 13)

Gehölzbestand (vgl. TF Nr. 13)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

GF — Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 16)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 17)

L — Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 18)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. TF Nr. 14)

F_{min2} — Mindestmaße für Baugrundstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10m³ / 2 Wo — Hausmüllsammelstelle (Fläche = 6 m², 3 Wo)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Gemeinde Detern den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27„Zum Krummwall" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Felde, Flur: 10 u. 18 tlw.
Feldvergleich am: 11.08.2020 (ergänzt am 24.09.2020, 30.10.2020, 09.10.2023 und Nov.2025)
Auftrags.-Nr. L4 - 257/2020 / L4 - 186/2023

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Nov. 2025). 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.

Leer, den Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Im Auftage:

Rödenbeek

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Detern hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall" in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krummwall" ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Detern, den Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10. 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176) m. W. v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 323)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Jümme, Rathausring 8 - 12, 26849 Filsum eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen umverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVbl. 1978, S. 517, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S.578 in der z. Zt. gültigen Fassung).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA - M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

6. Freistellung des Straßenbaulastträgers

Die Straßenbaulastträger der Landesstraße 821 (L 821 - „Westerlandstraße") und der Kreisstraße 61 (K 61 - „Mühlenstraße) sind von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen der des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" entstehen können, freigestellt. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastigung.

7. Telekommunikation

Entsprechend § 77k (4) Telekommunikationsgesetz sind neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeinteren bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

8. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollten für die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" im öffentlichen (Straßenbeleuchtung) und privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Pollerleuchten oder beleuchtete Werbetafeln) folgende Kriterien berücksichtigt werden:
- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel; Leuchten sollten nicht in oder über der Horizontalen ab-strahlen. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen verwendet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte dauerhaft unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten, Verringerung der Beleuchtungsintensität und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

Auf diese Hinweise zur Ausgestaltung einer umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall" werden in den Grundstückskaufverträgen die Erwerber der Baugrundstücke zur Beachtung hinsichtlich der Beleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen hingewiesen.

9. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (2) NBauG gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

10. Artenschutz

Es ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

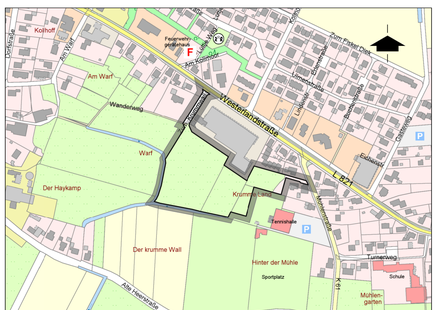
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
10 — Maßkette

GEMEINDE DETERN

Bebauungsplan Nr. 27
"Zum Krummwall"

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportanlage Mühlenstraße/Krummwall" und mit Teilaufhebung der „Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zwischen der von-Glan-Straße, Westerlandstraße und der Alte Heerstraße in Velde"

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 14.11.2025 Entwurf

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

ÖRTLICHE BAU