



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/500 m², (vgl. TF Nr. 2))
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - FH** Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)
 - OkFF** Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenzen
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschiffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserverschiffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung:
 - Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Sportplatz
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Hausgarten (vgl. TF Nr. 6)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung:
 - 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**
 - Anpflanzungen:
 - 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)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 16)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 17)
 - Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 18)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (vgl. TF Nr. 14)
 - Mindestmaße für Baugrundstücke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Hausmüllsammlung (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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) und des § 9 (1) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und des § 84 (3) Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Gemeinde Determ den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Determ, den Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

Determ, den Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Feldvergleich am: 11.08.2020 (ergänzt am 24.09.2020, 30.10.2020 und 09.10.2023)
Auftrags-Nr. LA - 257/2020 / LA - 186/2023

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Im Auftrage:

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ wurde ausgearbeitet von:
planungsbüro
stadt landschaft freiraum

Leer, den Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Determ 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 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen.

Determ, den Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Determ 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.

Determ, den Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Inerhalb 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.

Determ, den Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

Einfriedungen
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Planzeichnung), außerhalb des Bereichs zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auch als freiwachsende Hecke, Heckenhecke oder als Maschendraht-/Gitterrostbauweise zulässig. Maschendraht-/Gitterrostbauweise sind entlang der Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoch, lebender Hecke zulässig, wobei nur die Hecke und nicht der Maschendraht-/Gitterrostbauweise das Grundstück nach außen begrenzen darf. Unzulässig ist bei Gitterrostbauweisen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen darf im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie maximal 0,80 m über Geländebornkante betragen.
Planzeichne für Schnitthecken
Heinbuche (Carpinus betulus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eibe (Taxus baccata)

Verriegelungen im straßenbenahenen Grundstücksbereich
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Erschließungsstraßen sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befugte Flächen zulässig.

Ordnungswidrigkeitenbelehrung
Ordnungswidrigkeit handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 9 (2) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- 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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bln) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2024 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.05.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 153)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die in den Festsetzungen der Bauplanzeichnung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwirklichung der Sontgemeinschaftliche Ziele, Art. 8, 12, 26 Abs. 4 des Grundgesetzes eingehalten werden.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßfunde, Hohlkeramikfunde, Scherben sowie auffällige Bodenerfahrungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 1 (4) NdsNatSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Heidemstr. 11 in Aurich, Tel.: 0494 (1799-3) abgemeldet werden. Unverzüglich 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 NdsNatSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu verlassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde 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).
- All- und Abfallablagern, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstandorte u. Topfgruben oder Abfallablagern oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergamstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Baumschutz**
Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R 588 (Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Fachvereinigungen für Straßen- und Verkehrsplanung, Arbeitsgruppe Straßenschutz). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA - M 167 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.
- Freistellung des Straßenbaustraßenträgers**
Die Straßenbaustraßenträger der Landesstraße 82 (L 821 „Westerlandstraße“) und der Kreisstraße 61 (K 61 „Ahlhörnstraße“) sind von jeglichen Fortsetzungen, die aus den Festsetzungen der Bauplanzeichnung in der Bauplanzeichnung Nr. 27 „Zum Krummwall“ entstehen können, freigestellt. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsüberlastigung.
- Telekommunikation**
Entsprechend § 77 (4) Telekommunikationsgesetz sind neu errichtete Gebäude, die über Anchlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochverfügbarelektronischen passiven Netzinfrastrukturen (Netzwerke § 3 (17a) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**
Aus Gründen des Umweltschutzes und zur Erreichung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ im öffentlichen (Straßenbeleuchtung) und privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Kellerleuchten oder beleuchtete Werbetafeln) folgende Kriterien berücksichtigen:
- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel; Leuchten sollten nicht in oder über der Horizontalebene abstrahlen. Gegeben sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtspektrum (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollen nur Leuchten mit geschlossenen, strahlendichten Gehäuse verwendet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte dauerhaft unter 60°C liegen.
- Die Leuchtehöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf d. h. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Minimum beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten, Verringerung der Leuchtintensität 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 generell in der Lichtstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).
- Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen**
Auf diese Hinweise zur Ausgestaltung einer umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ werden die Grundstücksinhaber/Inhaberin die Erwerber der Baugrundstücke zur Beachtung hinsichtlich der Beleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen hingewiesen.
- Artenschutz**
Es ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumböhlenbewohnende Vögelarten und Fledermaus- oder Raubfalter der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen i. S. v. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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 doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenregelungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 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 § 16 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugs punktes mit 3,90 m über NNH (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch unteren Bezugspunkt (unteren, Scheitelhöhe) sind zulässig.
- Inerhalb 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 § 16 (1) BauNVO für die Bemessung der OkFF sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugs punktes (Brennpunkt nördlich der Straße „Westerende“) mit 3,90 m über NNH (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) BauNVO (Corporis) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) BauNVO (Corporis) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Private Grünflächen

- Inerhalb 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

- Inerhalb 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. 20 BauGB festgesetzten Einzelbäume und Sträucher zulässig. Innerhalb des 6 m breiten Baumschutzstreifen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhöfen, Kompostanlagen, Pfasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Der festgesetzte Baumschutzstreifen darf nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Sträuchern oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten von Unkraut sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch). Innerhalb des Baumschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrassen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzenmaterial aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungsverordnungen des Saatgutverkehrs gemäß VVWV-Standard „VWV-Regioanbau“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Baumschutzstreifen sind durch den Eigentümer nach regelmäßiger Mahd (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Baumschutzstreifen ist Artenreicher Schreien (GR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Baumschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
- Abmähen des Mahdgutes
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
- keine Düngung der Flächen

- Als Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 5.193 m² große, schraffiert dargestellte und „Grünlandextensivierung“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 134/33, Flur 2, Gemarkung Rhode (externer Geltungsbereich) zukünftig folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophilie Grünland (GM). Die Extensivierung der Kompensationsfläche erfolgt mit Landschaftsrassen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzenmaterial aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungsverordnungen des Saatgutverkehrs gemäß VVWV-Standard „VWV-Regioanbau“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Baumschutzstreifen sind durch den Eigentümer nach regelmäßiger Mahd (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Baumschutzstreifen ist Artenreicher Schreien (GR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Baumschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
- Zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig
- Keine mechanische Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden
- Keine Düngung, keine Kalkung
- keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Röststäben, keine Anlage von Erdmieten
- Keine Bodenmelldüngung
- Besondere Maßnahmen im Sinne einer Pflege und Entwicklung der Fläche zur Sicherung des Entwicklungsziels sind zu ermöglichen.

- 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 gebietseigenen 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.

Maßnahmen zur Baufeldröschung/Baufeldräumung

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzarten) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschritten, auf den Stock gesetzt oder besenigt werden oder Rinde zurückgeschritten oder besenigt werden. Sie ist in diesen Zeitraumen jeweils nur zu lässig, wenn die unter 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.

- Maßnahmen zur Bepflanzung 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 Verstoß zu vermeiden (Zugriffverbot 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. Dauer-

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 84 (3) NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krummwall“, Gemeinde Determ

§ 1 Fassadengestaltung

- Baumaterial**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle baulichen Anlagen nur Verbundmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungsweck ist die Verwendung von Holz oder Holz imitierenden Baustoffen bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/3 werden alle Öffnungen mit angeordnet. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Gebäude für die Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 20 m² sowie Corporis. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind auch bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (z. B. für Sonnenkollektoren) und passive Sonneneinstrahlungssysteme (z. B. Wintergärten).
- Farbgebung**
Unzulässig ist weißes, graues und schwarzes Verbundmauerwerk. Als Grundlage für die unanstrichenen Farböne des Verbundmauerwerks gelten die den RAL-Farbwerten 1013-1015, 9003, 9010, 9016, 9018 (weiß), 7000-7047 (grau), 9011 und 9017 (schwarz) vergleichbaren Farböne.

§ 2 Gestaltung der Dächer

- Dachform**
Hauptgebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit einem Dachneigungswinkel unter 20°.
- Dachdeckungsmaterialien und -farben**
Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur Ton- und Betondachsteine in roter/rotbrauner/anthrazit/schwarze Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne der Ton- und Betondachsteine gelten die den RAL-Farbwerten 2001, 2002, 2000-2003, 2009, 2011, 2013, 2016 (rot), 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 9004, 9009 (anthrazit/schwarz), 8001 und 8012 (braun) entsprechenden Farböne. Dachbegrenzungen sind zulässig.
Bei Garagen und Corporis gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dachdeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden. Dachbegrenzungen sind zulässig.



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 Herestraße in Velde“

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen, Maßstab 1 : 5.000, © 2024
Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 13.08.2024 Entwurf

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr • ritter weg 6 • 26789 Leer • tel. 0491-9 170 16 20 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de