

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**
 - maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/500 m²)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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 Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, 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 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:
 - Baumstutzstreifen (vgl. TF Nr. 7)

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

Planunterlage	Feldvergleich ergänzt am: 09.10.2023 Az.: L4 - 186/2023	Feldvergleich ergänzt am: 24.09. v. 30.10.2020 Az.: L4 - 257/2020	Feldvergleich am: 11.08.2020 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
 - 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 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebieten bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 2 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. Zwischenlösungen 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 Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKF) von maximal 12,00 m bei zwei Vollgeschossen über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind die höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließbaren, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenartigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
 - 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 (OKF) von maximal 10,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließbaren, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenartigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
- Bauweise**
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Corpori) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbauten Grundstücken im Bereich zwischen der Straßbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Corpori) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.
- Private Grünflächen**
 - 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**
 - 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“ (Baumstutzstreifen) sind keine die gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzten Einzelbäume schädigenden Handlungen zulässig. Innerhalb des 6 m breiten Baumstutzstreifens sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockfluten, Komposthaufen, Pfostenflächen) jeglicher Art unzulässig. Der festgesetzte Baumstutzstreifen 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 Säen von Linkkraut sowie Abdeckungen mit Folie oder Bodenmisch). Innerhalb des Baumstutzstreifens sind Assonanen mit Landschaftsrosen entsprechend Regelsaatsmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzenmaterial aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - „Norddeutsches Tiefland“, zertifiziert nach der Zulassungsvoraussetzung des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VVWV-Standard „VVWV-Regelassort“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Baumstutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (3 bis 4 Mal pro Jahr pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Baumstutzstreifen ist Artenreicher Schraubbereich (GRB). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Baumstutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen festgelegt:
 - Abtransport des Mähgutes
 - kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - kein Umbruch oder Neivellierung der Flächen
 - keine Düngung der Flächen.
 - Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit teilweise nur innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die externe Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren festgelegt.
 - Maßnahmen zur Baufeldränderung/Baufeldreimung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzlieferungen) 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 Büsche abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zu Lösung, 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.
 - 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 Gehölzflüge- 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 (Zweifelhafkeit gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestadien (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollen Hinweise auf ein artenschutzrechtliches 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**
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzten Flächen sind Flächenhöhe und dicht standortgerechte, einheimische Kleinbäume und Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt 3-reihig. Der Pflanzenbestand 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 ort- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten spätestens in der der auf den

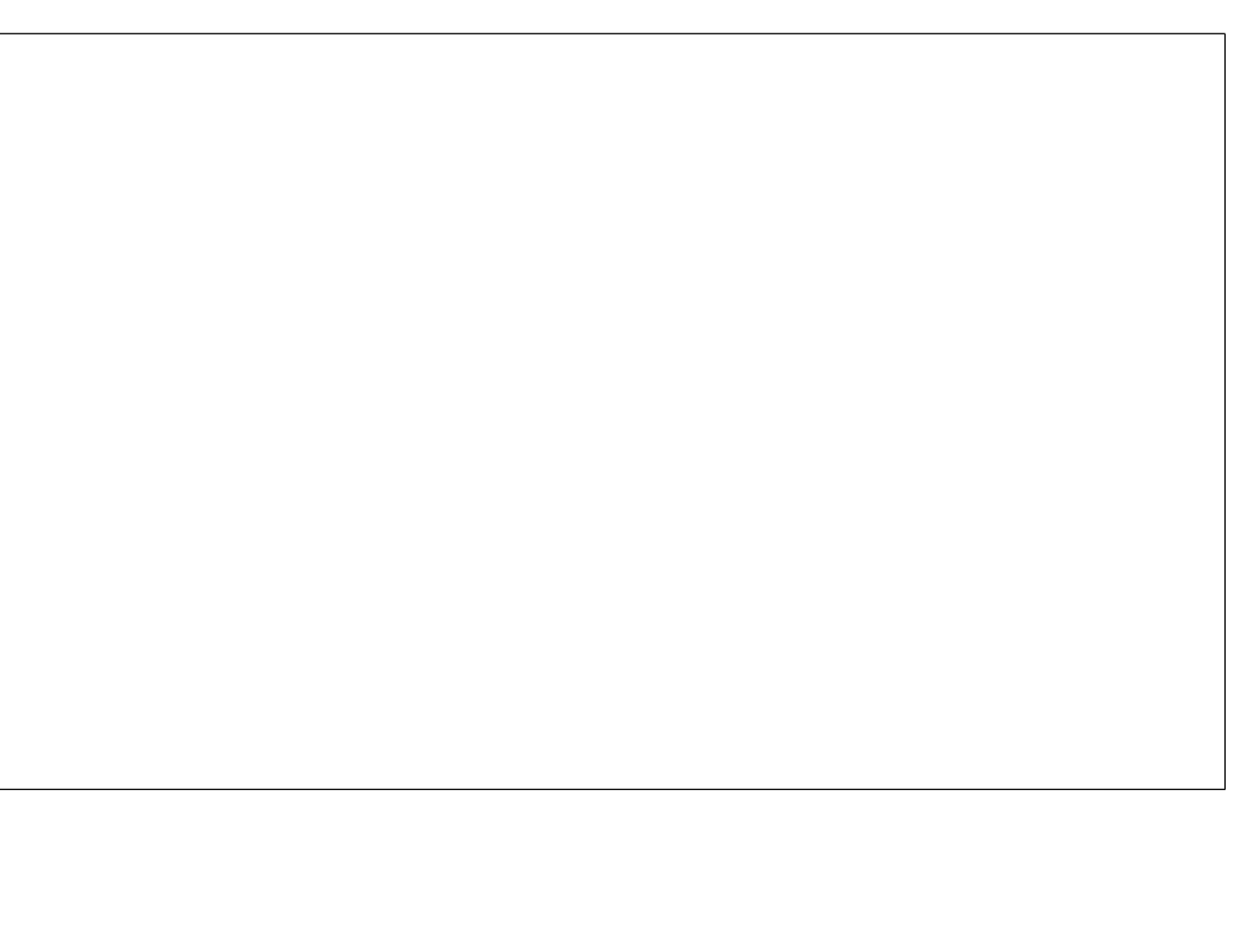
Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Die vollständige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der der auf den Beginn der Erschließungs-/Baumaßnahmen auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/5 tlw., Flur 18, Gemarkung Velde, folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) erfolgen.

Pflanzlisten:	Sträucher
Kleinbäume	(Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm):
(Mindestqualität Heister, 2 x v., 150-200 cm):	Kornelkirsche (Cornus mas)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hortensie (Cornus sanguinea)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hazel (Corylus avellana)
Traubeneiche (Frusus padus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Ölchen-Weide (Salix aurita)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen oder Gehölzbestände sind zu pflanzen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes ist dieses standortort- und ortsgleich, spätestens in der der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 2 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 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. Die festgesetzten Gehölze langfristige sichere Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumflüge“ (ZTB-Baumflüge 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzten Gehölzen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art im Kronenraumbereich, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.
- 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 Bundesimmissionschutzgesetzes“ nicht zulässig.
- Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Siedelt Siedehäuser festgesetzt. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/5, Flur 18, Gemarkung Velde festgesetzt.

Äußerer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)
Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren festgelegt



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
- Fassadengestaltung**
- Baumaterial**
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle baulichen Anlagen nur Verblendenmaterial als Grundmaterial zulässig. Für Gliederungen- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz oder Holz imitierenden Baustoffen bis zu jeweils 1/2 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/2 werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Gebäude für die Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 20 m² sowie Corpori. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind auch bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (z. B. für Sonnenkollektoren) und passive Sonnenschutzsysteme (z. B. Wintergärten).
- Farbgebung**
- Unzulässig ist weißes, graues und schwarzes Verblendenmaterial. Als Grundlage für die unzulässigen Farbtöne des Verblendenmaterials gelten die den RAL-Farbwerte 1013-1015, 9003, 9010, 9016, 9018 (weiß), 7000-7047 (grau), 9011 und 9017 (schwarz) entsprechenden Farbtöne.
- Gestaltung der Dächer**
- Dachform**
- Hauptgebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit einem Dachneigungswinkel unter 20°.
 - Dachneigungswinkelmaterialien und -farben
 - Für die Dachneigung der Hauptgebäude sind nur Ton- und Betondachsteine in rot-/rotbrauner/antirutsch/schwarzer Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betonsteine gelten die den RAL-Farbwerten 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016 (rot), 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 9004, 9005 (antirutsch/schwarz), 8001 und 8012 (grau) entsprechenden Farbtöne. Dachbegrünungen sind zulässig. Bei Garagen und Corpori gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dachneigung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 5° gebaut werden. Dachbegrünungen sind zulässig.

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6) und des § 98 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Gemeinde Determ den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ bestehend aus der neubestehenden 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Determ, den
Gemeinde Determ
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 Velde, Flur: 10 u. 18 tlw.
Feldvergleich am: 11.08.2020 (ergänzt am 24.09.2020, 30.10.2020 und 09.10.2023)
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: 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 ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krummwall“ und die Begründung haben vom ... als amtlich.

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

Inkrafttreten

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

Determ, den
Gemeinde Determ
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.

Determ, den
Gemeinde Determ
Der Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Rechtliche Grundlagen**

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

 - Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (E.g.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3736), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Plangebietes (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 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.12.2022 (BGBl. I, S. 2542)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauplanzeichnung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwirklichung der Sanierungsmaßnahmen (z.B. 12, 26849 Flur) eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten- oder forschungsähnliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasennungen, Scherben sowie auffällige Bodenerfahrungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NBatSchG meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Heiderstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 (1799-3) an verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leher und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (2) des NBatSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich 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 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 133).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

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

5. Baumschutz

Bei Baugrbeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Gehölzbestände zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18972 "Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-IF-Erklärung für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. 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“ zu berücksichtigen.

6. Freistellung des Straßenbaustraßenträgers

Die Straßenbaustraßenträger der Landesstraße 821 (L 821 „Westerlandstraße“) und der Kreisstraße 61 (K 61 „Ahlhörnstraße“) sind von jeglichen Fortführungen, die aus den Festsetzungen auftraten, so ist unverzüglich die Untere Alt- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldungspflichtig sind der Leher der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

7. Telekommunikation

Entsprechend § 77 (4) Telekommunikationsgesetz sind neu errichtete Gebäude, die auch Anchlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzaustauschpunkten bzw. hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzaustauschpunkten (Netzein- § 3 (17) TKG) sowie einen Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzaustauschpunkten auszustatten.

8. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umweltschutzes und für die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krummwall“ im öffentlichen (Straßenbeleuchtung) und privaten Bereich (Außenbeleuchtung) von Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Kellerleuchten oder beleuchtete Werbetafelanlagen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausstrahlendem zum Boden gerichteten Lichtkegel. Leuchten sollten nicht in oder über der Horizontlinie abstrahlen. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Leuchten sind nur Leuchten mit geschlossenen, strahlendichten Gehäuse zulässig.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse muss dauerhaft unter 40°C liegen.
- Die Leuchtgehäuse sollen möglichst geringhaltig werden. Es sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung soll möglichst zeitlich begrenzt sein (z. B. Abschaltung von Leuchten, Verringerung der Beleuchtungsintensität und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in den Konzept zur Vermeidung der Lichtstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Pflanzung der Abschirmwirkung).

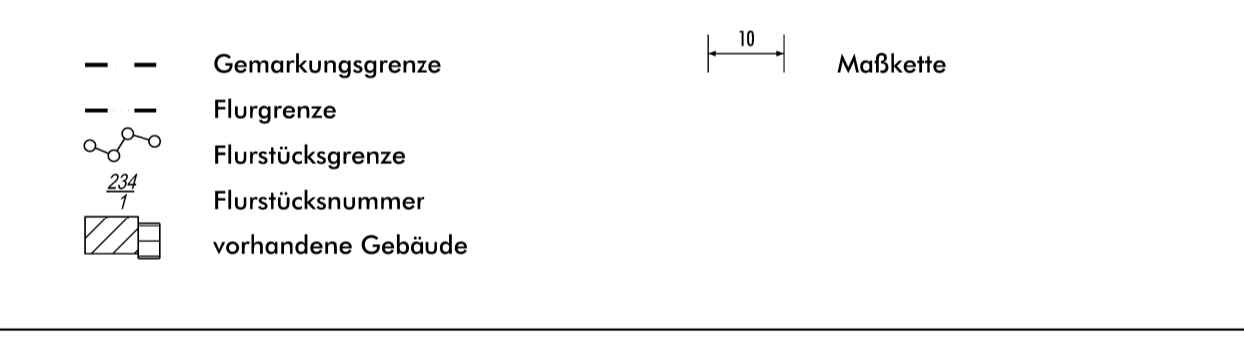
Auf diese Hinweise zur Ausgestaltung einer umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krummwall“ werden die Grundstücksinhaber/Inhaberin die Erwerber der Baugrundstücke zur Beachtung hinsichtlich der Beleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen hingewiesen.

9. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

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

10. Artenschutz

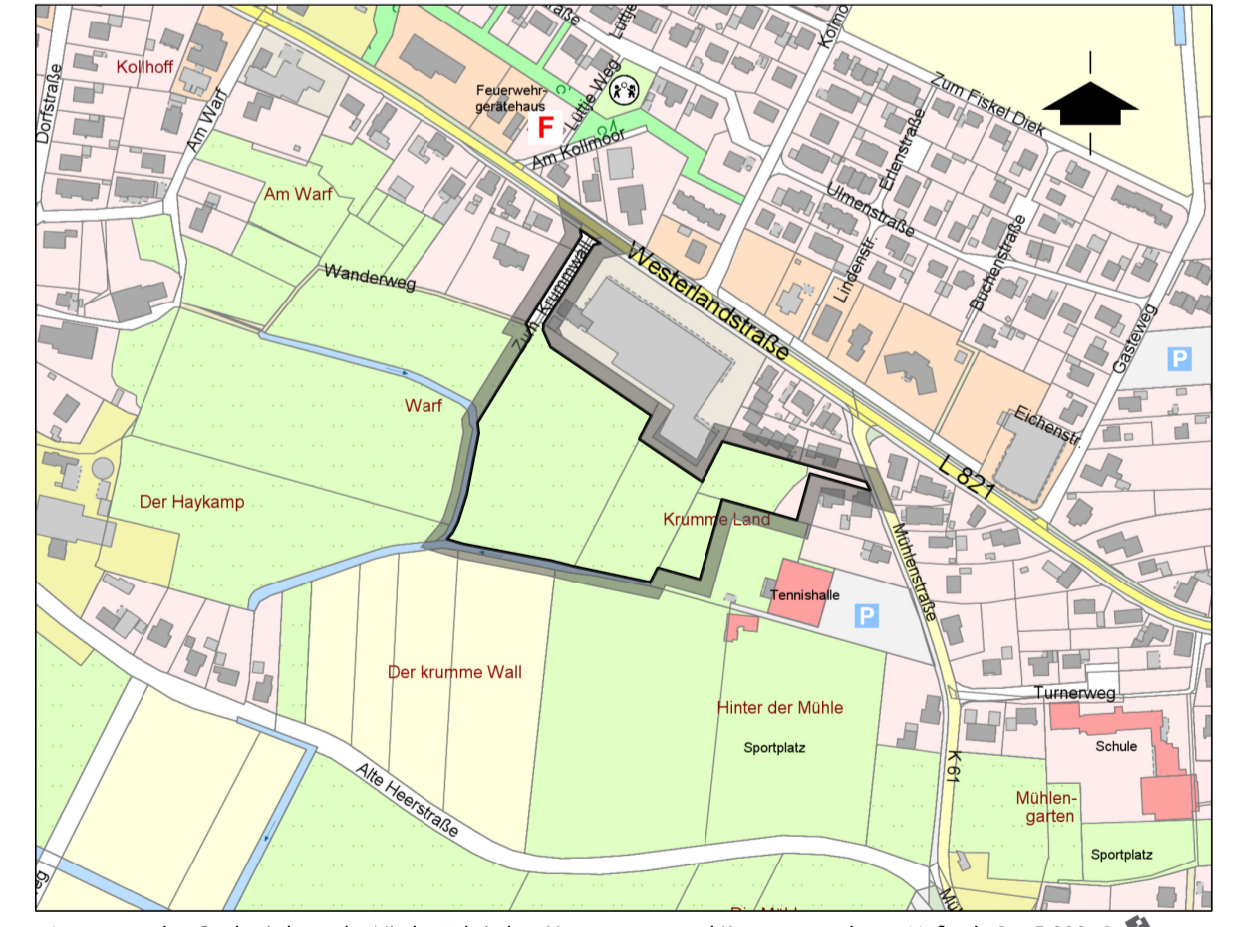
Es ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumbhöhlenbewohnende Vögelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder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



GEMEINDE DETERN
Bebauungsplan Nr. 27
"Zum Krummwall"

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplans 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 Katasterverwaltg., Maßstab: 1 : 5.000, © 2023
Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 01.11.2023

planungsbüro
stadt landschaft freiraum