

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Textliche Festsetzungen

- Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.
- Bauweise**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a₁) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m für die zulässigen Einzelhäuser und 20,0 m für die zulässigen Doppelhäuser. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform. Für die mit SO (Sonstiges Sondergebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a₂) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch für das Sondergebiet ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie auf den nicht überbaubaren Bereichen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (L7) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8, unzulässig.
- Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt**
Im gesamten Plangebiet ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksecke von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten, wobei als seitliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

- Gebäudehöhe**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze, bezogen auf einen im Baubebiet markierten Höhenfestpunkt festgesetzt.
Für die mit SO (Sonstiges Sondergebiet) dargestellte Fläche ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstgrenze, bezogen auf einen im Baubebiet markierten Höhenfestpunkt festgesetzt.
- Lärmschutz**
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.
Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Bahnhofstraße abzuwenden. Andernfalls sind die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Schlaf- und Aufenthaltsräumen/Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II-III (LPB II-III) entsprechen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind innerhalb des LPB III schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über die von der Bahnhofstraße abgewandten Fassadenseite nicht möglich ist.
Folgende Schalldämmpegeldifferenzen nach DIN 4109 Tabelle 10 sind einzuhalten:
LPB II: Wohn- und Schlafräume 30 dB (er. D_{21,w}), Arbeitsräume 30 dB (er. D_{21,w}).
LPB III: Wohn- und Schlafräume 35 dB (er. D_{21,w}), Arbeitsräume 30 dB (er. D_{21,w}).
Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Freizeite dürfen im LPB III nicht an der Hausseite (Nordseite) zur Bahnhofstraße angeordnet werden, es sei denn, sie werden durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mind. 1,80 m von der Straße abgescrimt. Bei der Ausführung ist auf eine fugendichte Ausführung zu achten.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Traufwandhöhe / Nebengebiet**
Im festgesetzten WA-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälen - das Maß von 4,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß bezogen auf einen im Baubebiet markierten und deutlich sichtbaren Höhenfestpunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebiet an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.
Im festgesetzten SO-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälen - das Maß von 5,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß bezogen auf einen im Baubebiet markierten und deutlich sichtbaren Höhenfestpunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebiet an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.
 - Dachform**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind nur geneigte Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil eine Neigung von maximal 80° haben, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 30° aufweisen muss. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
 - Dachaufbauten (Dachgauben)**
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) 1/2 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walgmat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

- Dacheindeckung**
Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013, Dach- und Formziegel-Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelfengeln) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen) oder Reet vorzunehmen.
Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.
Einschränkungen sind möglich:
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn:
1. wenn 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
2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.
- 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") zu verbinden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001(Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirorot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralenrot) verwendet werden.

- Altablagerungen, Abfallwirtschaft und Bodenverwertung**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.
- Sichtfelder**
Gemäß § 31 (2) NStGr dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.
- Erkundungspflicht**
Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Bodengutachten**
Es liegt ein Gutachten zu den Themenbereichen Gründung, Baugrubensicherung, Verbau, Schließung der Kanäle, Trockenhaltung des Bauwerks, Erdbeben, ergänzende erdbautechnische Hinweise, Verkehrsfächen sowie Altlastensituation vor. Die Hinweise des Gutachters sind bei der Bauausführung zu beachten.
- DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Gemeinde Dornum öffentlich zur Einsichtnahme aus.
- Sulfatsaure Böden**
Im Plangebiet befinden sich u.U. Bereiche mit Vorkommen von sulfatsauren Böden, die gemäß Geofakten 24 (Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten) und 25 (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaustrub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vor Durchführung der Maßnahmen untersucht werden müssen.

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steininkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Dornum diesen Bebauungsplan Nr. 0141 "Butterburg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Dornum, den
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Hattermann Vermessung
Dipl.-Ing. Günther Hattermann



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

Emden, den
Dipl.-Ing. Günther Hattermann

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0141 "Butterburg" wurde ausgearbeitet von:
urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 10 · 26506 Norden

Norden, den
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dornum hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dornum, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2017 ortsüblich durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 11.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Dornum ausgelegt.

Dornum, den
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 14.08.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Dornum, den
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2018 ortsüblich durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 06.02.2018 bis zum 09.03.2018 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Dornum ausgelegt.

Dornum, den
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 09.03.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Dornum, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Gemeinde Dornum hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dornum, den
Bürgermeister

In Kraft treten
Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Dornum ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dornum, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 0141 "Butterburg" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dornum, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 0141 "Butterburg" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dornum, den
Bürgermeister

LEGENDE B-PLAN

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH < 4 m Traufhöhe, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH < 9 m Firsthöhe, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Regenrinnalbecken
 - Fläche für Regenrückhaltung
 - Wasserflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Regenrinnalbecken
 - Fläche für Regenrückhaltung
 - Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung Lärmpelbereiche I-IV (s. textl. Festsetzungen)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 - Höhenfestpunkt als 0,00 Höhe, Bezugsmaß für die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE DORNUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 0141 "BUTTERBURG"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

ENTWURF

M 1:1000

Planung				
Erstellt:	Peterssen	gepr.:		Datum 21.06.2017
Letzte Änderung:				30.01.2018



Quelle: LGLN
Übersichtsplan

urbano