

Abgrenzungssatzung Nr. A 5/2 der Gemeinde Südbrookmerland „Upender Straße“

Aufgestellt: Gemeinde Südbrookmerland Fachbereich „Bauen und Umwelt“

Fassung vom 18. Dezember 2020, geändert am 08.04.2021

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert Inhaltsverzeichnis, §§80 und 161, §182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) mehrfach geändert, zuletzt geändert durch § 73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 10. Juni 2021 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Für einen Teilbereich entlang der Straße „Upender Straße“ in der Gemeinde Südbrookmerland werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigelegte Abgrenzungsplan (Maßstab 1:1000) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs.4 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Geschossigkeit

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) I.

3. Bauweise

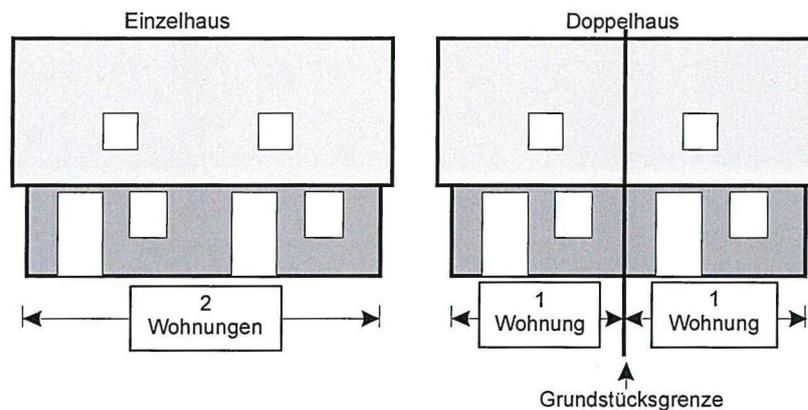
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:

- a) Einzelhäusern ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 18,00 m
- b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 9,00 m

4. Anzahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Beispiel:



5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im beigefügten Abgrenzungsplan M 1:1000 festgesetzt.

6. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl (GRZ / GFZ)

Es wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

7. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

8. Zufahrten

Je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

9. Gewässer/Wasser

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferrandstreifens anzulegen.

10. Schallschutz

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich III:

An allen der „Upender Straße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Upender Straße (K116) abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Upender Straße (K116) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Anmerkung zu LPB II: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern vorzusehen, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) unterschritten ist.
- c) In den gekennzeichneten Bereichen „LPB III“ und „LPB II“ sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen gelten die Anordnung der Außenwohnbereiche auf der Upender Straße (K116) abgewandten Gebäudefront oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude) im Nahbereich. Hierbei ist sicherzustellen, dass der zulässige Orientierungswert für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Ein Auszug der Tabellen 8-10 aus der DIN 4109 (November 1989) kann dem Anhang, der in der Begründung beigefügten Schalltechnischen Stellungnahme, entnommen werden.

11. Bestandschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn das gesamte Gebäude sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ersetzt wird.

Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Wetterereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an gleicher Stelle in gleicher Größe wieder zulässig.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile welche die vorgenannten Festsetzungen nicht einhalten gelten diese nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung städtebaulicher, baugestalterischer und ökologischer Absichten auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 84 Abs. 1 und 3 Nds. Bauordnung (NBauO) folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachform

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten, Dachgauben

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen –, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

3. Dacheindeckungen

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

4. Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

5. Traufwandhöhe

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude der bestehenden Kreisstraße „Upender Straße“) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

6. Gebäudehöhen

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude der bestehenden Kreisstraße „Upender Straße“).

7. Vorgärten

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8. Ausnahmen

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

a) transparente Bauten

Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 1 (Dachform)

Nr. 3 (Dacheindeckung)

Nr. 4 (Außenwände)

Nr. 5 (Traufwandhöhe)

b) Energiegewinnung

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 3 (Dacheindeckung)

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

10. Bestandschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile welche die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften nicht einhalten gelten die Festsetzungen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

§5

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, §14).

2. Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:

a) Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16- 7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

b) Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

c) Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen, der Erschließung und dem Bau des Regenrückhaltebeckens anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

d) Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis 5 Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGAMitteilung 20 eingehalten werden.

3. Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbaunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

4. Wasserschutzzone

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafes innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafes (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafes-Siegelsum) vom 19.01.2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/29) sind zu beachten.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.

Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 05.03.2021 die Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafes von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche erhalten. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden) in Kraft.

Aufgestellt, Amt für Bauen und Umwelt der Gemeinde Südbrookmerland

Südbrookmerland, den 08.12.2021

Der Bürgermeister



(Erdwiens)

