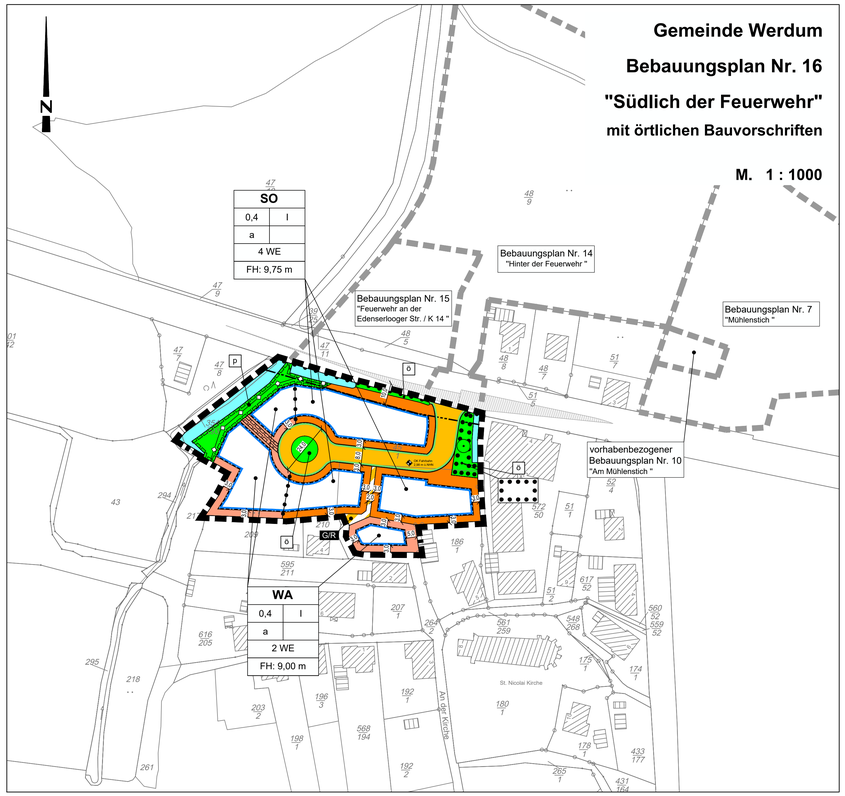
Gemeinde Werdum

Bebauungsplan Nr. 16

"Südlich der Feuerwehr"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

SO — Sonstiges Sondergebiet "Touristisches Wohnen"

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH: 9,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

ED — Einzel- und Doppelhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GR — Geh- / Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptwasserleitung (Trinkwasserleitung) unterirdisch

6. Grünflächen

Ö — Öffentliche Grünfläche

P — Private Grünfläche

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

Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur entwicklung von Natur und Landschaft

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

Bäume erhalten

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze umliegender Bebauungspläne

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

OK Fahrbahn 2,98 m ü.NHN — unterer Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (s.h. textliche Festsetzung Nr. 3)

II. Nachrichtliche Übernahme

10 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG

Sichtfeld

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen ,nicht störenden Handwerksbetriebe' sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Beherbergungsbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind nur ausnahmsweise zulässig (Genehmigungsvorbehalt).

2. Sonstige Sondergebiete SO „Touristisches Wohnen" gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen, Ferienhäuser
- Wohngebäude und Wohnungen für Personen mit dauerhaftem Aufenthalt und Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Werdum
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind nur ausnahmsweise zulässig (Genehmigungsvorbehalt).

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Die Firsthöhe (FH) ist die obere Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt), gemessen von dem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt).

Die Höhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen, Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Innerhalb der 10 m – Bauverbotszone sind Stellplätze, Garagen überdachte Einzelstellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen, im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

7.2 Auf den gekennzeichneten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

7.3 Es sind folgende Gehölze zur verwenden:

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus columa), Stieleiche (Quercus rubor), Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucos nigra), Schneeball (Viburnum opulus)

8. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

Die private Grünfläche dient als Gewässerräumstreifen, sie ist als extensives Grünland anzulegen. Es ist eine Mahd ab Juli des Jahres vorzunehmen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Die private Grünfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Werdum, der Entwässerungsverbände und des OOWV belastet.

9.2 Das gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Regenwasserentwässerung und ist zugunsten der Gemeinde Werdum, der Entwässerungsverbände und des OOWV belastet.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachneigung

1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen bis zu 25° zulässig.

1.2 Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen oder als Grasdach herzustellen. Es gelten folgende Farbtöne der Reihe laut Farbregister RAL 840 HR 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 und 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß. § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden.

3. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

4. Traufwand- und Firsthöhe

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 3 m festgesetzt.

Die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude wird auf maximal 9,75 m im Sondergebiet und 9,0 m im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

5.1 An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

5.2 Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.3 Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.4 Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

6. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 10 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

2. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. Bodenfunde

Das Plangebiet wurde von der Ostfriesischen Landschaft mittels Bagger prospektiert. Dabei zeigte sich, dass von der Baumaßnahme nahezu keine Befund Strukturen erfasst werden. Gegen das Bauvorhaben bestehen damit keine grundsätzlichen Bedenken mehr entgegen. Lediglich bei der Kanalisation und den Straßentrassen kann ein Erfassen von Befundstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Für die Erschließungsarbeiten ist daher eine fachliche Begleitung notwendig. Die betreffenden Erdarbeiten sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft rechtzeitig, mindestens jedoch drei Wochen vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Trinkwasserleitung

Die überirdische Trinkwasserleitung des OOWV darf nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen oder vor Ort abzustecken.

5. Unterhaltung Gewässerräumstreifen

Die Unterhaltung des Gewässers ist durch die Anlieger aufrechtzuerhalten, da für das Gewässer selbst derzeit keine Eigentümer eingetragen sind. Anderenfalls ist durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde eine Regelung zur Unterhaltung dieser Grabenabschnitte zu treffen und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6. Netzanschluss gemäß § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Sofern Arbeiten in Gewässernähe und Gehölzbeständen nicht außerhalb der Brutzeit stattfindet, sind die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung mittels einer qualifizierten Fachkraft zu begleiten.

8. Überdeckung der Innenbereichssatzung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr" überdeckt einen Teilbereich der Innenbereichssatzung Werdum.
Der überdeckte Teilbereich der Innenbereichssatzung tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr" außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Werdum den Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Werdum, den 16.01.2025

gez. Weiler-Rodenbäck
(Bürgermeister)

L.S.
(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Werdum hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr" nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Werdum, den 16.01.2025

gez. Weiler-Rodenbäck
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.2023). 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.

Wittmund, den 17.02.2025

Katasteramt Wittmund

gez. Hemmen
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

lux planung
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 04.03.2024

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Werdum hat in seiner Sitzung am 15.12.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.01.2024 bis 07.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werdum, den 16.01.2025

gez. Weiler-Rodenbäck
(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Werdum hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Werdum, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Werdum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Werdum, den 16.01.2025

gez. Weiler-Rodenbäck
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 31.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2025 rechtsverbindlich geworden.

Werdum, den 24.02.2025

gez. Weiler-Rodenbäck
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Werdum, den _____

_____
(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

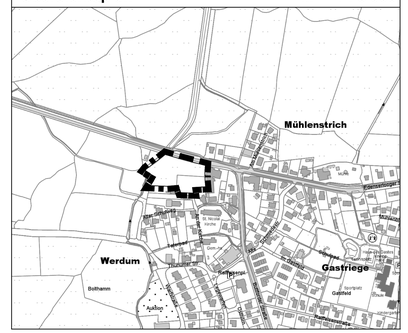
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Werdum, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M . 1 : 5.000


Mühlenstrich
Werdum
Gastriege
Bolthamm
Apelhof
Gallefeld
Am Siel
Am Sportplatz
Am Mühlenstrich
Am Bolthamm
Am Apelhof
Am