

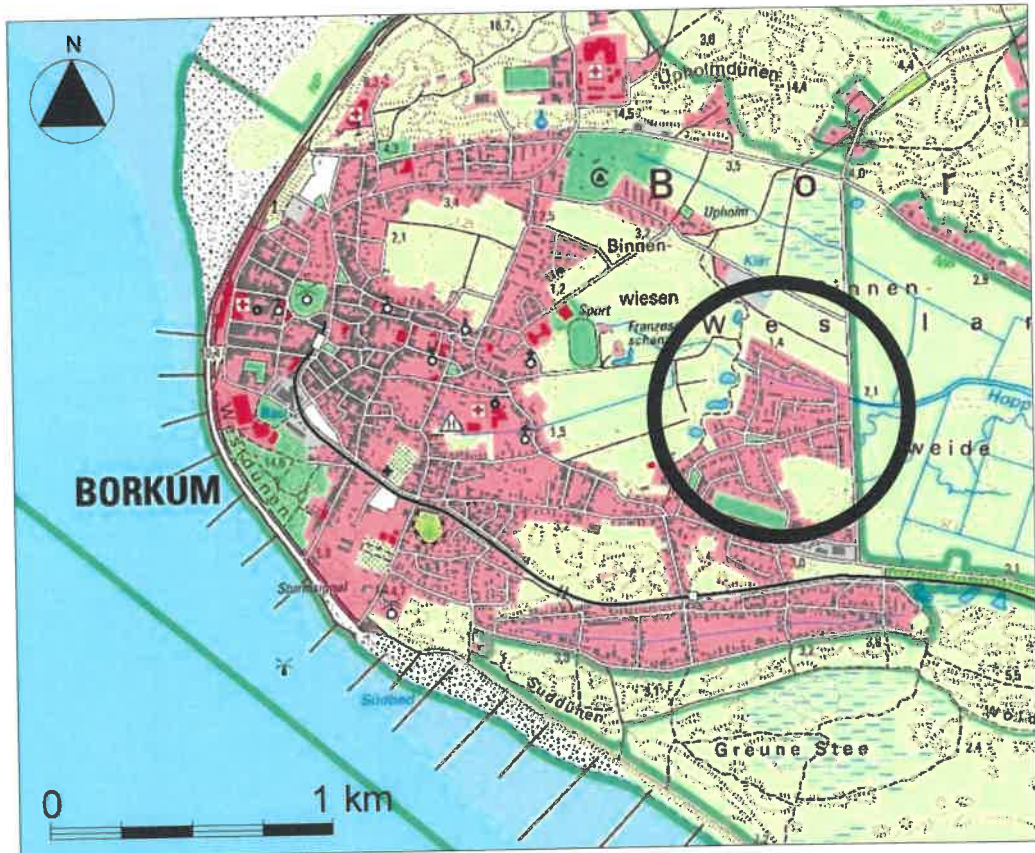
Stadt Borkum


Bebauungsplan Nr. 57

"Am Alten Deich / Hoppgraben"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf -

Stand: März 2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanZV zuletzt geändert 2017)

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohnbegebiet
(§ 3 BauNVO)

2 W Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mass der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmass



Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmass

1

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmass

F mind. 400 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise,
nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkplätze



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Umgrenzung von Flächen für
Gemeinschaftsgaragen und
Gemeinschaftsstellplätze

Planzeichenerklärung Fortsetzung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung



Fläche für Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Pumpwerk



Elektrizität: hier Trafo



Unterirdische Hauptabwasserleitung

Grünflächen



Grünflächen



öffentliche Parkanlage



öffentlicher Spielplatz



öffentlicher Bolzplatz



öffentliches Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstige Bepflanzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauNVO 2017)

1. Innerhalb der reinen Wohngebiete **WR** und **WR1** gemäß § 3 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen und
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
(§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird innerhalb des gesamten **WR** mit zwei Dauerwohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Im **WR** sind auch Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).

4. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im **WR** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

5a. Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zulässig. Die Stellplätze und Garagen dienen ausschließlich den Bewohnern der reinen Wohngebiete (**WR1**). Im **WR1** sind nur die vorhandenen Garagen und Stellplätze mit Stand vom 01.01.2019 zulässig.

5b. Die Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Flurstück 34/311), die als Bestandteil des Baugrundstückes (Flurstück 34/410) zu zurechnen sind.

6. Windenergieanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Hinweis: Ferienwohnungen sind in reinen Wohngebieten (**WR** und **WR1**) unzulässig. Die Art der zulässigen Nebenwohnungen ist entsprechend der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung Nr. 4 auf Zulässigkeit zu überprüfen.

7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft mit einer Pflanzdichte von 4 Sträuchern je 5 m² Gehölzfläche und in der Regel alle 25 m ein Laubbaum zu bepflanzen. Die Baumarten sind als Hochstamm mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang und Sträucher in der Größe 2 x verpflanzt / 3-4 Triebe. Es sind nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzarten zu verwenden.

Pflanzenlisten

<u>Bäume:</u>	(Crataegus monogyna)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Sorbus aucuparia)
Vogelbeere	(Betula pendula)
Sandbirke	(Populus tremula)
Zitterpappel	(Alnus glutinosa)
Erle	(Acer campestre)
Feldahorn	

Sträucher:

Asch-Weide	(Salix cinerea)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Kriech-Weide	(Salix repens)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Holunder	(Sambucus nigra)
Dünenrose	(Rosa pimpinellifolia)

8. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sind als Ausnahme zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht die Werthaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.
9. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im gesamten Planbereich darf nicht mehr als 30 cm über der Straßenkrone liegen. Bei Straßen mit Längsgefälle gilt der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Auf Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO werden sie als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 57 aufgenommen)

1.a) Die Außenwände der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - sind mit rotem Ziegelsicht- oder Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011.
b) Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 NBauO, Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 5 Abs. 8 NBauO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, jedoch nur in den oben genannten Farben. Für Holzteile können zusätzlich folgende dunkelgrüne Farbtöne verwendet werden: RAL 840 HR 6004, 6005, 6007, 6009 und 6012.
c) Wenn Garagen gemäß § 12 BauNVO mit dem Hauptgebäude errichtet werden und nicht als Fertiggarage erstellt werden, sind die gleichen Materialien und Farben zu verwenden. Fertiggaragen sind in weißen, dunkelgrünen und grauen Farbtönen zu streichen, die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: 3009, 3011, 6009, 7009, 7035, 7036, 7038 und 7039.

2. Die Dächer der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude sind als Sattel- oder Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer auszubilden. Einhüftige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und 35° - 45° zu betragen. Dachgauben, sind zulässig, wenn die Breite aller Gauben nicht größer als die Hälfte der jeweiligen Traufenlänge ist. Die Trauflänge insgesamt ergibt sich aus der Gesamtlänge der Außenwand, die unterhalb der geplanten Gauben liegt. Der Abstand der Gaube muss zur nächstgelegenen Außenwanddecke mindestens 1 m betragen.

Das Anlegen von Dachgauben übereinander ist ebenso unzulässig, wie die Benutzung des Daches der Gaube als Terrasse oder Balkon. Unterhalb der Dachgaube sind mindestens zwei und oberhalb der Gaube mindestens vier komplett durchgehende Ziegelreihen anzulegen.

Drempel sind unzulässig.

Geflammte und geschreckte Dacheindeckungen sind unzulässig.




Die Dächer der Hauptgebäude sind mit ziegelroten und grauen/schwarzen nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachdeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfanne und Schiefer) zu versehen. Für Ziegelrot gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002 und 3003. Für die grau bis schwarzen Farben gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 5004, 7016, 7021, 7024 und 7026.

Für die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Wintergärten, Garagen usw. sind andere Dachneigungen als für die Hauptgebäude zulässig. Sie sind mit den gleichen Materialien und den gleichen Farben zu decken, falls sie nicht als Flachdach ausgebildet werden. Ein Flachdach ist ein flachgeneigtes Dach von 0° bis 12°.

3. Außentreppen vor Außenwänden, die nicht „notwendige Treppen“ sind, sind unzulässig. Treppen vor Außenwänden als "notwendige Treppen" im Sinne des § 34 NBauO sind nur dann zulässig, wenn diese Treppen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

4. Zur Sicherstellung der begrüneten Vorgartenbereiche in den **WR-Gebieten**, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachten Einstellplatz zulässig.
5. Einfriedungen im Vorgartenbereich und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis 1,0 m Höhe zulässig.
6. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift entstanden sind und die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, können Erweiterungen (Garagen, Abstellräume etc.) ausnahmsweise gemäß § 66 NBauO dem vorhandenen Gebäude angepasst werden.
- 7a. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Bauleiter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt und damit gegen die Festsetzung dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können je nach Schwere mit einer Geldbuße entsprechend § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.
- 7b. Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) bedürfen eines schriftlichen Antrages beim Landkreis Leer. Auf § 66 Abs. 1 NBauO wird hingewiesen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des
Wasserschutzgebietes Borkum. Die Schutzverordnung ist zu
beachten und anzuwenden.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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 Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, Aurich (Tel. 04941/1799-32) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.
3.  Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
hier: "Alter Deich" (Upholmdeich)
4.  Im Plangebiet sind gesetzliche geschützte Biotope (Schilf-Landröhricht)
In dem Bereich der nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope sind gem. § 30 (2) BNatSchG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, verboten.

Verfahrensvermerke

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Alten Deich/Hoppgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuz, Hannover

Hannover, im März 2022


PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Wilhelmsbavener Straße 6 F
30167 Hannover
Tel.: 0511/15333

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 19.04.2022 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Alten Deich/Hoppgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Alten Deich/Hoppgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom 23.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Borkum, den

Der Bürgermeister