

**Gemeinde Eversmeer**

**Bebauungsplan Nr. 4 "Nenndorfer Straße"**

**1. Änderung**

**Beglaubigte Kopie**

## SATZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“, Gemeinde Eversmeer

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 58 des Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279) hat der Rat der Gemeinde Eversmeer die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, bestehend aus den nachstehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Eversmeer, den 3. Mai 2013

(Siegel)

gez. Egon Kunze

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“.

### **§ 2 Festsetzung**

Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 wird wie folgt als Textliche Festsetzung neu gefasst:

#### Trauf- und Firshöhen:

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 2,00 m und als Maximalhöhe 6,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt in dem Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

### § 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- 1. Trauf- und Firsthöhe
- 2. Dachform
- 3. Dachneigung
- 4. Ausnahmen

werden aufgehoben.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund in Kraft.

Eversmeer, den 3. Mai 2013

gez. Egon Kunze

---

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Mai 2013 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31. Mai 2013 wirksam geworden.

Eversmeer, den 24. Juni 2013

gez. Egon Kunze

---

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eversmeer, den

---

Bürgermeister



## **Gemeinde Eversmeer**

Schulstraße 3  
26556 Eversmeer

### **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“  
Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

KU

#### Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH  
- Ingenieure -  
Büro Ostfriesland  
Tjüchkampstraße 12  
26605 Aurich  
Telefon: 04941 / 17 93-0  
Telefax: 04941 / 17 93-66  
E-Mail: ostfr@born-ermel.de  
Internet: www.born-ermel.de



## Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am 18.09.1998 den Bebauungsplan Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung am 02.08.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund ist der Bebauungsplan Nr. 4 rechtsverbindlich geworden.

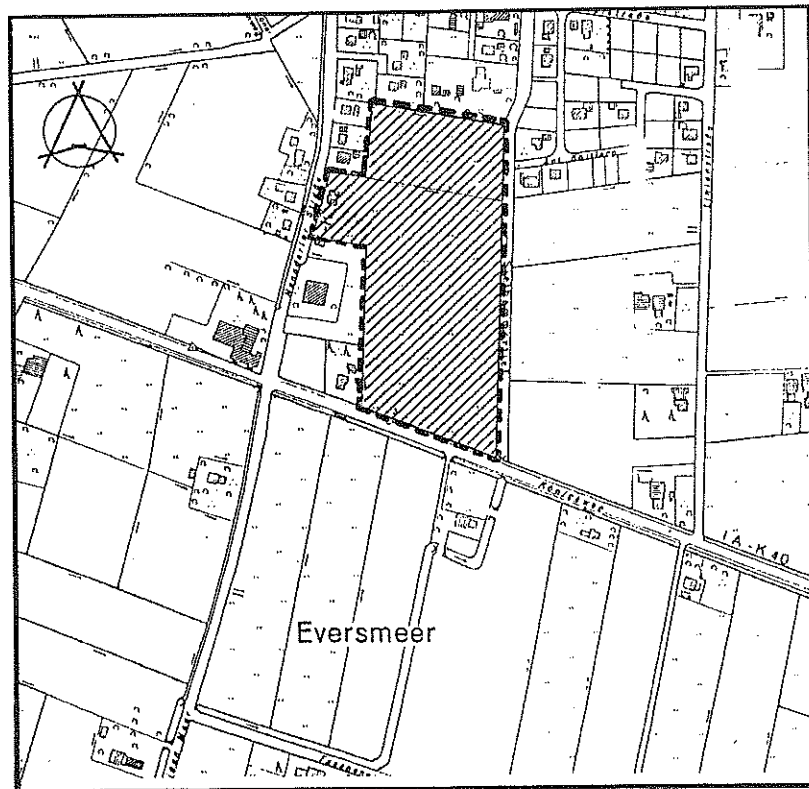
## Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt zur Optimierung der baulichen Nutzung der Baugrundstücke.

Zur Erhöhung der Flexibilität für die Bauherren erfolgt die Aufhebung der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4. Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften galten ebenfalls für diesen Geltungsbereich.



 Plangebiet

## Ziel und Zweck

Die bislang bestehenden Vorgaben zur Dachform und Dacheindeckung sowie Ausnahmen hierzu werden aufgehoben.

Somit sind flexiblere Gebäudeformen und Dächer sowie eine freie Farbwahl für die Dacheindeckung möglich.

Die Änderung der Traufwandhöhen und die Aufnahme der Traufwand- und Firsthöhen ersetzen die bisherige Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 in Verbindung mit den diesbezüglichen Vorgaben in den Nutzungsschablonen.

Die Erhöhung der maximalen Traufwandhöhen auf 6,50 m ermöglicht die Errichtung von sogenannten Toskanahäusern mit einem Vollgeschoss.

## Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentrum der Gemeinde Eversmeer im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 mit festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 13 a BauGB als Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Gemeinde Eversmeer im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde ebenfalls verzichtet (vgl. § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die maximal versiegelbare Fläche wird bei einer Grundflächenzahl von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten nicht erhöht. Das Flächenkriterium nach § 13 a Abs. 1 BauGB von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird somit erfüllt.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH

Aurich, den 19.10.2012

KU

Geprüft: Aurich, den 19.10.2012

LIE

Für die Gemeinde Eversmeer:

Eversmeer, den 3. Mai 2013

(S.)

gez. Egon Kunze

---

(Bürgermeister)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ hat einschließlich Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 4. Februar 2013 bis 14. März 2013 öffentlich ausgelegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nenndorfer Straße“ wurde vom Rat der Gemeinde Eversmeer in der Sitzung vom 19. April 2013 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Gemeinde Eversmeer:

Eversmeer, den 3. Mai 2013

(S.)

gez. Egon Kunze

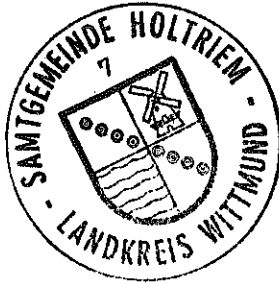
---

(Bürgermeister)



Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie der Satzung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Nenndorfer Straße“, 1. Änderung, der Gemeinde Eversmeer mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 03.07.2013



### Samtgemeinde Holtriem

Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrage

(Kruse)

