

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung:
Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2. DEZ 2004). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Norden
Norden, den 1. FEB. 2005

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 25.01.05

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0301 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 10. FEB. 2005

Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.11.05 ortsüblich bekanntgemacht und am 21.05.03 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den 10. FEB. 2005

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.+08.07.03 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.07.03 bis 21.08.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 10. FEB. 2005

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.03 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 10. FEB. 2005

Der Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Großheide, den

Anzeige

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan einschließlich der enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mitt Ausnahme der durch

den

Siegel

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

-Weber-

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 25.2.05 rechtsverbindlich geworden.

Großheide, den

Siegel

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

-Weber-

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

-Weber-

Boglaubigungsvermerk (nur für Zweitauflagen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norden, den

Siegel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 24.08.2004 (BGBl. I S. 1359 i.V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0301 mit der Bezeichnung „Türkentrift“ bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 10. FEB. 2005

Der Bürgermeister

Siegel

Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1. Bestehende Bauleitlinie

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der am 26. April 1965 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 0301 und die am 22. August 1986 rechtsverbindlich gewordene Satzung zur 1. vereinfachten Änderung außer Kraft.

2. Nebenanlagen, Garagen, (Stellplätze)

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 und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

3. Überbaubare Flächen für Windflänge

Über die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus ist für Windflänge pro Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO eine weitere überbaubare Fläche mit der maximalen Abmessung von 3 x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen darstellt. Es muss sich hierbei um echte Windflänge (Windschleusen) handeln.

4. Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

5. Bestandschutz

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 Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

6. Anpflanzungen

innerhalb der Verkehrsflächen:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Aspe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

Qualitätsanforderungen:

- Hochstamm, mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)
- Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen
- 2 x verpflanzt, im Wurzelballen

auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

im Bereich der privaten Baugrundstücke:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

7. Befestigungen

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recycling-Material erfolgen.

8. Gewässer (Gräben)

Die festgesetzten Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude müssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferlandstreifens anzulegen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist über vorhandene Gräben abzuführen oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

9. Zufahrten

Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig, auch über festgesetzte Gräben.

Gestalterische Festsetzungen

1. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2. Dachform

Wohngebäude müssen Dachneigungen von mind. 22° erhalten.

3. Dachdeckungen

Die Dachdeckungen der über 22° geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement, Schiefer oder schieferähnlichem Material zu erfolgen. Zulässig sind außerdem natürliche Materialien.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren unglasierten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden oder mit naturbehandelten Holzflächen zulässig.

5. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe bis zu 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

6. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

6.1 Transparente Bauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dachdeckung), Nr. 4 (Außenwände) und Nr. 5 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.

6.2 Energiegewinnung

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dachdeckung) Ausnahmen gem. § 85 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.

6.3 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 qm sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dachdeckung) und Nr. 4 (Außenwände) zulässig.

6.4 Transparente Gebäude (Gewächshäuser)

Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche der Hauptanlage liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Nr. 2 (Dachform),
- Nr. 3 (Dachdeckung),
- Nr. 4 (Außenwände),
- Nr. 5 (Traufwandhöhe).

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

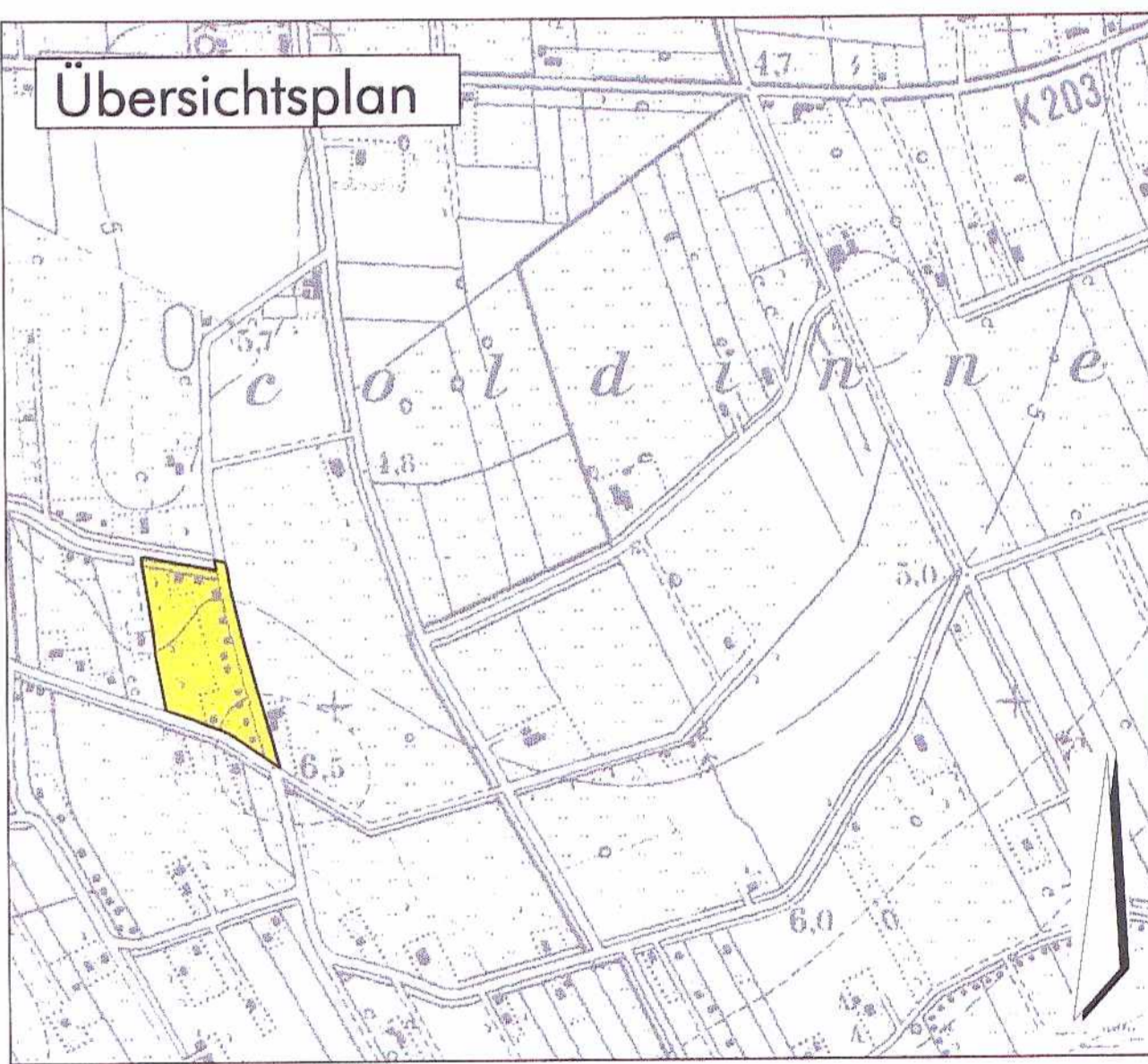
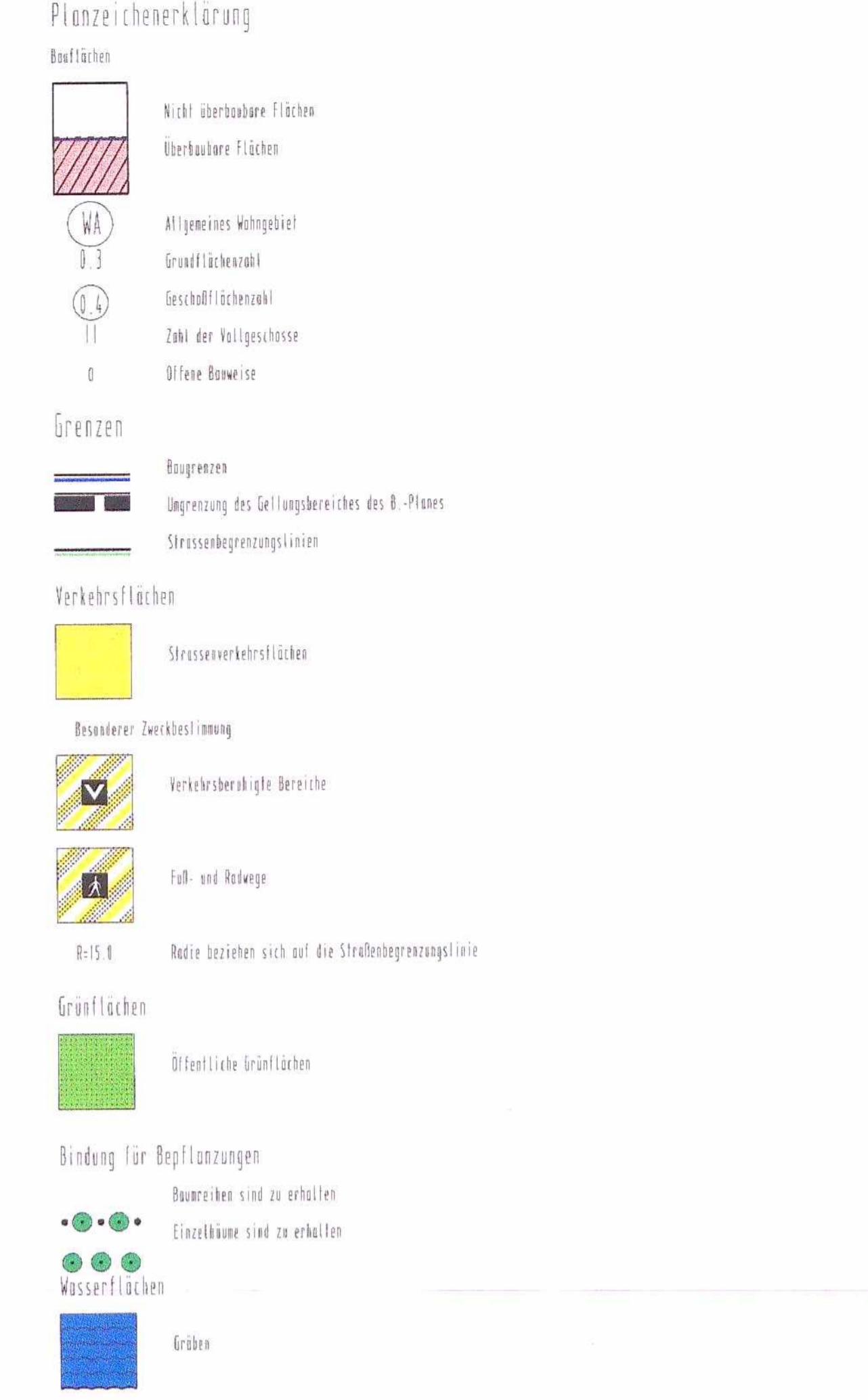
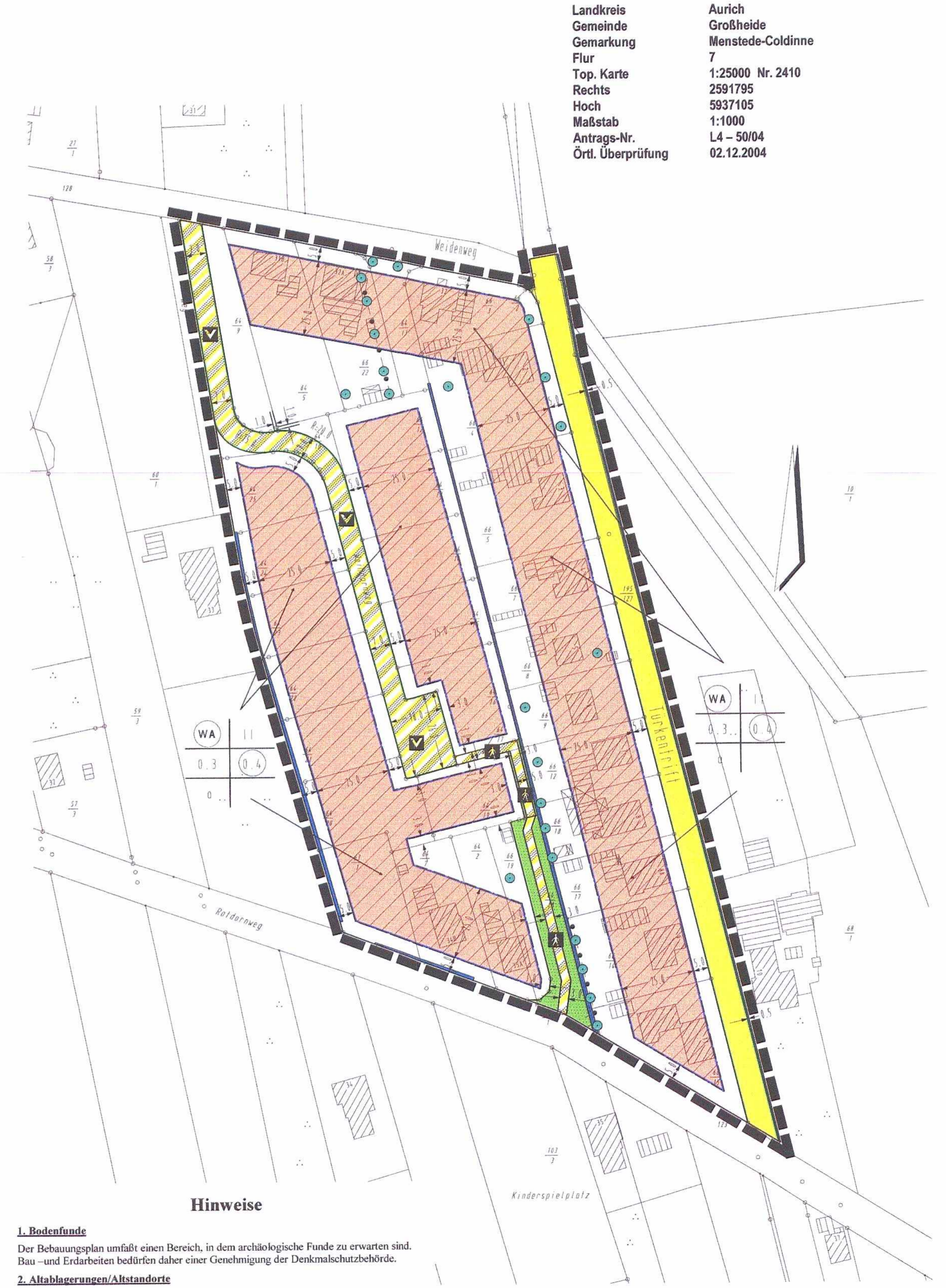
Gemeinde Großheide

OT Südcoldinne

Bebauungsplan Nr.0301

" Türkentrift "

Landkreis Aurich
Gemeinde Großheide
Gemarkung Menstede-Coldinne
Flur 7
Top. Karte 1:25000 Nr. 2410
Rechts 2591795
Hoch 5937105
Maßstab 1:1000
Antrags-Nr. L4 - 50/04
Ört. Überprüfung 02.12.2004



Hinweise

1. Bodenfunde

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich, in dem archäologische Funde zu erwarten sind. Bau- und Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

2. Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde, Landkreis Aurich, zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Im Bereich der Grundstücke entlang der Straßen „Rotdornweg“ und „Türkentrift“ verlaufen im Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) Versorgungsleitungen des OÖW. Die genaue Lage ist beim zuständigen Dienststellenleiter Ripken von der Betriebsstelle in Marienhaf, Tel. 04942 / 910211 zu erfragen.

Gemeinde Großheide
OT Südcoldinne
Bebauungsplan Nr.0301
" Türkentrift "

Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz
Außenstelle Norden - Frühlingshof 3
26506 NORDEN

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen
M 1 : 1000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Floscher
Gez.-u.Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Angest.	16.07.2002 H.Grendel
Gesamt:	Dipl.-Ing.	Schöne
Gesehen:	Baudezernent	Aells
Gebildet:		02.08.02 Za/07.10.02 Za/19.02.02 El/27.03.03 Gr/08.07.03 Gr/03.09.03 Za/