

# Bebauungsplan Nr. 0104

## Gemeinde Großheide Ortsteil Arle

### "Kuperkamp"

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Nebenanlagen, Garagen

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.

##### 2. Anpflanzungen

###### Bereich: Grundstücke

Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

###### Art der Bäume:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprea
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

###### Qualitätsanforderungen:

\* Hochstamm: 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet), Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen, im Wurzelballen  
\* Heister: 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

###### Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hier: Kuperkamp, ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich: Grundstücke.

##### 3. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

##### 4. Befestigung

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

##### 5. 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.

##### 6. Gewässer

An Gräben ist ein Uferstrandstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferstreifens anzulegen.

##### 7. 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.

#### Gestalterische Festsetzungen

##### 1. Einfriedungen

Die Einfriedung 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. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung 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 verblenden 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 Krüppelwäldern - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schmittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebäude 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

###### Transparente Bauten

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

###### Energiegewinnung

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

###### Garagen und Nebenanlagen

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

###### 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.

#### Hinweise

##### 1. Bodenfunde

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

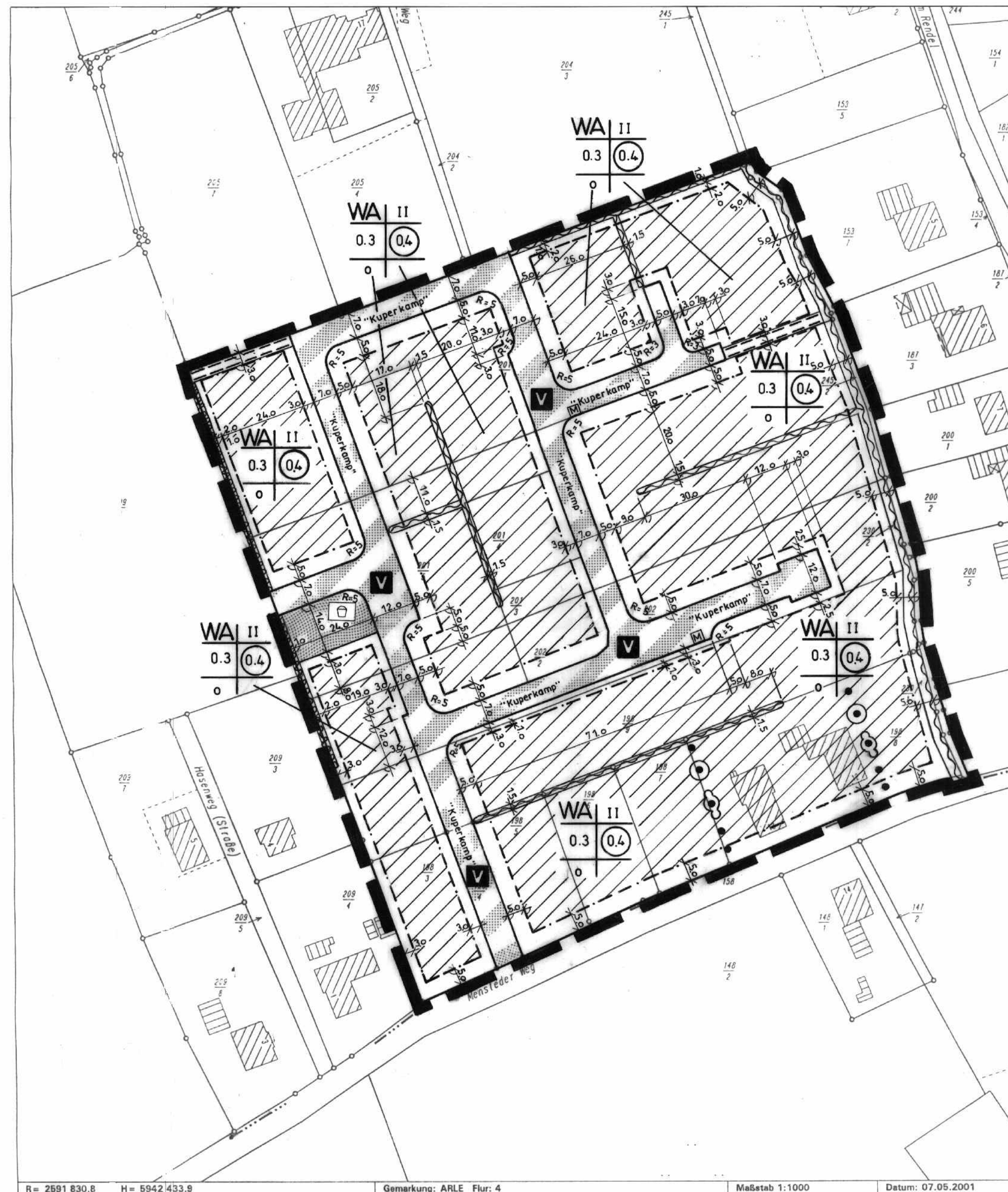
##### 2. Altablagerungen/Altstandorte

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

Landkreis Aurich  
Gemeinde Großheide  
Gemarkung Arle  
Flur 4  
Top. Karte 1:25000 Nr. 2310  
Rechts 2591985  
Hoch 5942620  
Maßstab 1:1000  
Antrags-Nr. L 4 - 46/2001  
Örtl. Überprüfung April 2001

#### ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE	GRÜNLAND	
GEMARKUNGSGRENZE	MOOR	
FLURGRENZE	MISCHWALD	
FLURSTÜCKS- und EIGENTUMSGRENZE	BÖSCHUNG	
NUTZUNGSARTGRENZE	BRÜCKE	
VORHANDENE BEBAUUNG	DURCHLASS	
MAUER	HOCHSPANNUNG	
ERDWALL	HOLZMAST	
GRABEN	FUNKMAST	
ZAUN	STAHLGITTERMAST	
HECKE	KILOMETERSTEIN	
GARTEN	UMFORMERSTATION	



#### Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.4	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§42 Absatz 4a StrVO)
	Graben
	Pflanzstreifen mit Bäumen u. Sträuchern zu erhalten
	Müllbehälterstandplatz (1 x 2 m)
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten der Gemeinde)
	Trockenwall (zu erhalten)
	Öffentliche Grünfläche
	Hier: Spielplatz

#### Übersichtsplan Maßstab 1:5000



## Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr. 0104

Satzungsexemplar  
mit baugestalterischen  
Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Plan Nr. 21/61/0104

#### Planverfasser:

Landkreis Aurich  
Amt f. Planung u. Naturschutz  
Außenstelle Norden

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
Verkehrstechn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
Gez. u. Verkehrstechn. Bearbeitung:	12.08.99 Techn.-Ang.
Geprüft:	Dipl.-Ing.
Bauverzernt:	
Geändert:	16.09.99 Gr. / 29.12.99 Eil. / 23.08.01 12.8.99 H. / 20.07.00 Gr. / 5.10.01 Eil.

## Planunterlage



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: *Flur 4*  
Gemarkung: *Arle*  
Maßstab: *1:1000*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *April 2001*). 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.

Norden, den 22. JUNI 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Ostfriesland  
Katasteramt Norden  
im Auftrag

  
Unterschrift



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 06.04.01

  
Planverfasser



## Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.7.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0104 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.7.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister  
  
- Holtwirtel -

Der Gemeindedirektor  
  
- Schulmann -

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.+15.7.00 ortsüblich bekanntgemacht und am 19.7.00 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister  
  
- Holtwirtel -

Der Gemeindedirektor  
  
- Schulmann -



## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.7.00 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 21.+22.7.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 31.7.00 bis 31.8.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister

  
- Holzwirtel -

Der Gemeindedirektor

  
- Schulmann -

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Holzwirtel -

\_\_\_\_\_  
- Schulmann -

## Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Holzwirtel -

\_\_\_\_\_  
- Schulmann -

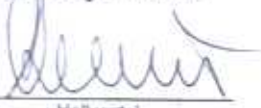
## Satzungsbeschuß

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 8.3.01 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

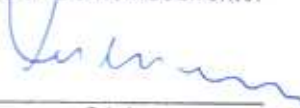
Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister

  
- Holzwurzel -

Der Gemeindedirektor

  
- Schulmann -

## 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.

, den \_\_\_\_\_

Siegel

## 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/mit Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

, den \_\_\_\_\_

Siegel

## Beitrittsbeschuß

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 ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Holzwurzel -

- Schulmann -

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 13.07.01 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

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

Großheide, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres 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

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Holzwirtel -

\_\_\_\_\_  
- Schulmann -

### Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Holzwirtel -

\_\_\_\_\_  
- Schulmann -

### Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0104 mit der Bezeichnung „Kuperkamp“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Holtwurtel".

- Holtwurtel -

Der Gemeindedirektor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Schulmann".

- Schulmann -