

Gemeinde Großheide

Ortsteil Menstede

Bebauungsplan Nr. 0505

„Vereinsheim KBV Germania“

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte
Gemarkung: Menstede-Cöllnne
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Norden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NwVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragene Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

2. Die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NwVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Norden-

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.04.13 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 29.05.13 ihre Stellungnahme abzugeben.
Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 04.03.13 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und dem enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.+20.04.13 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 29.04.13 bis 29.05.13 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.13 den Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.9.13 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.9.13 in Kraft getreten.

Großheide, den
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innenhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den
Der Bürgermeister

Begleitungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

Aurich, den
Der Bürgermeister

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 07.03.13 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 08.04.13 durchgeführt.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.03.13/09.03.13 ortsüblich bekannt gemacht und vom 18.03.13 bis 08.04.13 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 04.03.13 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0505, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.13 ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 30.07.2013
Der Landrat

Planunterlage

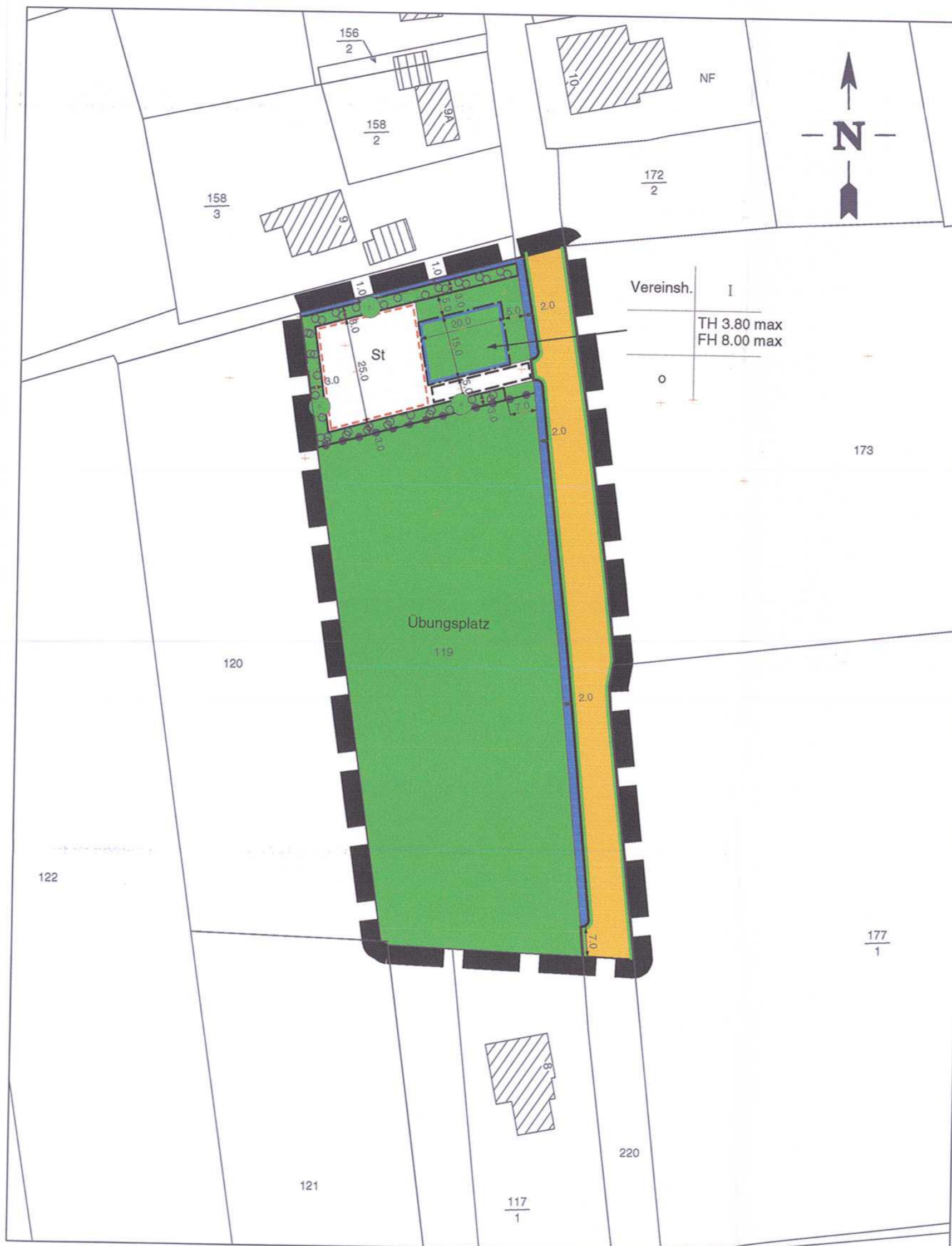
Gemarkung: Menstede-Cöllnne
Flur: 2
Datum des Feldvergleichs: 26.06.2013
Aktenzeichen: L4-268/2013

Landkreis Aurich
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2012 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NimVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.12 (Nds. GVBl. S. 279) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0505 beschlossen.

Großheide, den 14. AUG. 2013
Der Bürgermeister



Planunterlage

Gemarkung: Menstede-Cöllnne
Flur: 2
Datum des Feldvergleichs: 26.06.2013
Aktenzeichen: L4-268/2013

Landkreis Aurich
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

Festsetzungen durch Text

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den Stellplatzflächen zulässig.

2. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den privaten Stellplätzen dürfen keine weiteren Flächen versiegelt werden.

3. Zufahrten im Bereich von Gräben
Für die Erschließung des nördlichen Gebietes „Vereinsheim“ ist die Anlegung einer neuen, bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig.

4. Gewässer (Gräben)
Das festgesetzte Gewässer (Graben) ist vom Eigentümer auf Dauer zu erhalten. Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.

5. Dachformen
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten – in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaufbauuntereinander muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

6. Dächer für Zubehöranlagen
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Dachneigungen bis zu 15° (Flachdach bzw. Pultdach) ausgeführt werden.

7. Dachaufbauten, Dachgauben
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten – in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaufbauuntereinander muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

8. Ausnahmen
Gemäß § 66 NBO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:
8.1 Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Außenwände),
Nr. 4 (Dachform),
8.2. Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorbanlagen, Auto-/Photovoltaik), wird folgende Ausnahme zugelassen:
Nr. 5 (Dacheindeckung)

9. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Hinweise

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

2. Bodenfunde
Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich, in dem mit archaischen Funden zu rechnen ist. Nach § 10 NdschG ist der Beginn aller Erdarbeiten für Straßen, Kanalisation und Hausbau mit der Archäologie abzustimmen um Fundbergungen zu ermöglichen. Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, § 14).

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie die ostfriesische Landschaft ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Gewässerverrohrungen
Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung hierzu vom Landkreis Aurich -untere Wasserbehörde- erteilt wurde.

4. Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbaunehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

1. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben, Krüppelwälmern und Nebengebäuden das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

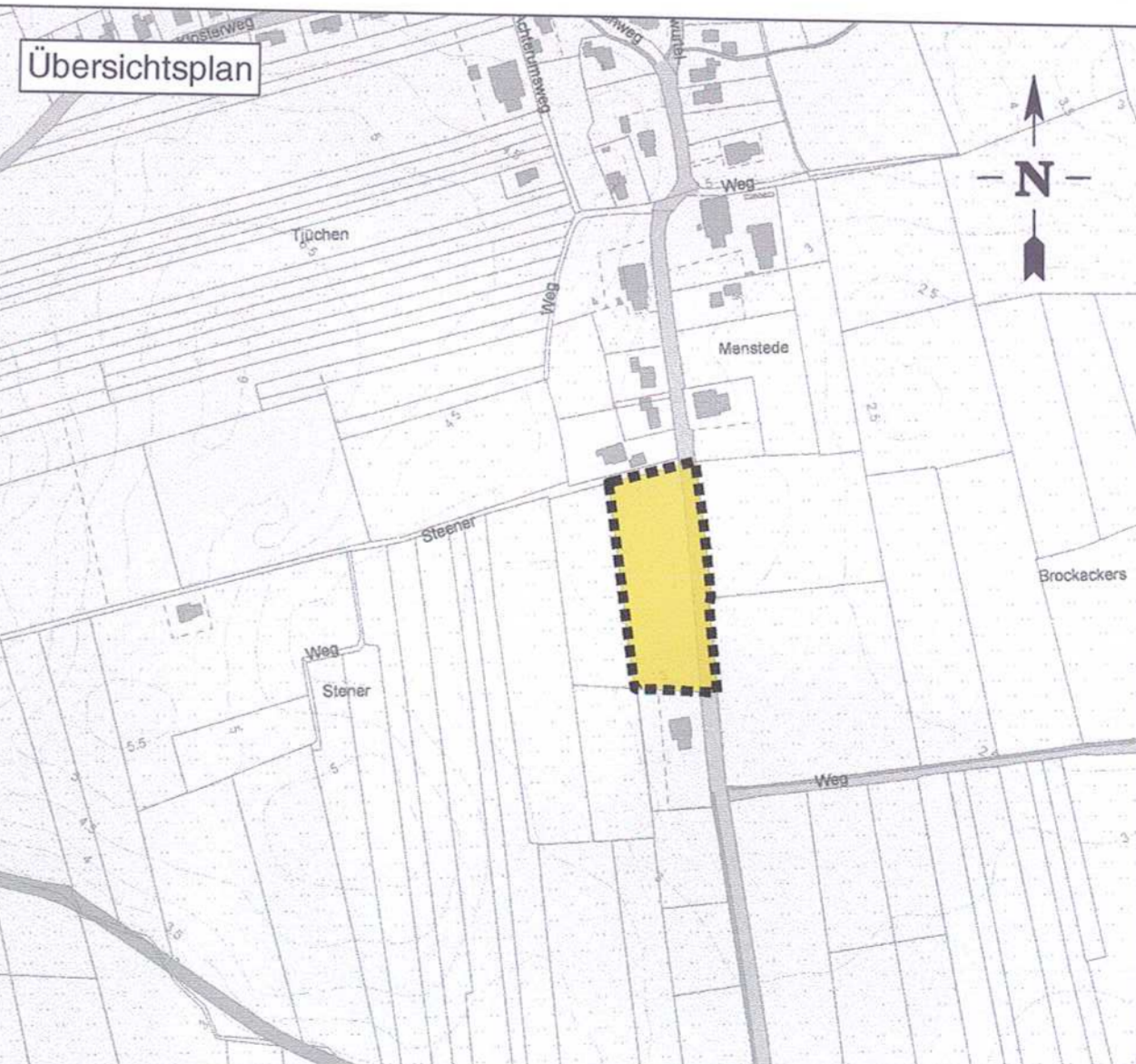
Für Nebengebäuden an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 4,8 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufbreite ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandoberkanten der Hauptgiebel eingehalten werden.

2. Firsthöhe
Gebäudebauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 8,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 8001, 8003, 8004) verwendet werden. Für Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung	
I	Zahl der Vollgeschosse
TH 3.80 max	Traufhöhe
FH 8.00 max	Firsthöhe
Bauweise, Baugrenze	
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
Grenzen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes
Verkehrsflächen	
■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
■	Öffentliche Grünfläche Hier: Vereinsheim Hier: Übungsplatz
Wasserfläche	
■	Gewässer (Graben)
Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Naturschaft	
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gemeinde Großheide
Ortsteil Menstede
Bebauungsplan Nr. 0505
„Vereinsheim KBV Germania“

Verf.-Techn. Bearbeitung: **Wienekamp**
Dipl.-Ing.

Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung: **13.12.2011 Th. Eilers**
Techn.-Angest.

Geprüft: **Hollwedel**
Dipl.-Ing.

Gesehen: **Dr. Puchert**
Dezernent

Geändert: **28.12.11EIL/20.01.12EIL/24.01.12EIL/02.04.12EIL/28.11.12EIL/30.01.13EIL/19.04.13EIL/umgez.-09.07.13EIL/**

Amf für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Flachsbachweg 7 - 13
26603 Aurich

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1 : 1 000