

Planunterlagen

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. 9). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzulegen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verm.-Büro
 Günther Hallermann
 G. Hallermann
 Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 04.05.05

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.04 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 0602 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 31. MAI 2005
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.+15.07.04 ortsüblich bekanntgemacht und am 22.07.04 in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Großheide, den 31. MAI 2005
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.04 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 27.+29.12.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 07.01.05 bis 07.02.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 31. MAI 2005
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.04.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 31. MAI 2005
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Großheide des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 10.6.05 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 10.6.05 rechtsverbindlich geworden.

Großheide, den

Stempel

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

Stempel

-Weber-

Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Der Bürgermeister

Stempel

-Weber-

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

Stempel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 i.V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 332) hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0602 „Pergmoor“, bestehend aus der Planzeichnung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 31. MAI 2005
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- 1. Bestehende Bauleitpläne**
- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 13. April 1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 0601 außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.
- 2. Nebenanlagen und 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.
- 3. Anpflanzungen**
- 3.1 Bereich: Grundstücke**
- Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Art der Bäume:**
- | | |
|---------------|--------------------|
| Buche | Fagus sylvatica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Schwarzlerche | 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.
- 3.2 Bereich: Verkehrsflächen**
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich: Grundstücke.**
- 4. Befestigungen**
- Für die Befestigungen 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. 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.
- 6. Gewässer**
- 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 Uferandsteifens anzulegen.
- 7. 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 Drahtgeflechtzaunen 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 Dacheindeckungen 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. Traufwandhöhen**
- 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 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**
- 6.1 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.
- 6.2 Energiegewinnung**
- Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dacheindeckung) 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 zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 qm sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dacheindeckung) und Nr. 4 (Außenwände) zulässig.
- 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.

Hinweise

- 1. Bodenfunde**
- Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich, in dem mit archäologische 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).

Gemeinde Großheide

OT Westerende

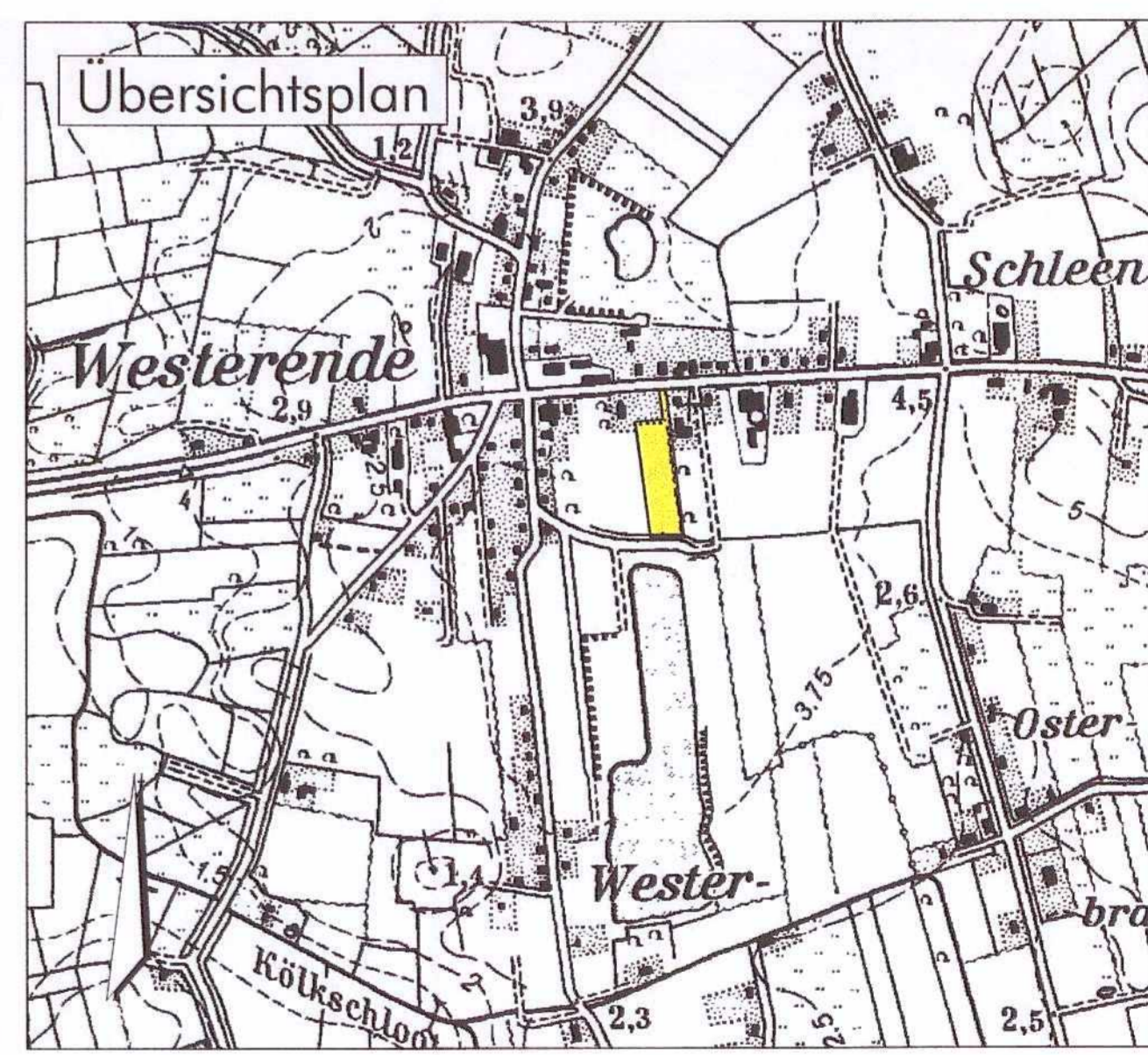
Bebauungsplan Nr. 0602

" Pergmoor "



Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschäftflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Grenzen**
- Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen**
- Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberührender Bereich
- Grünflächen**
- Spielplatz
- Wasserflächen**
- Gräben
- Anpflanzungen**
- Bäume sind anzupflanzen



Gemeinde Großheide
 OT Westerende
 Bebauungsplan Nr. 0602
 " Pergmoor "

<p>Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz</p>	Verm.-Techn. Bearbeitung:	Schöne
	Verf.-Techn. Bearbeitung:	Plascher
Außenstelle Norden - Frülehof 12 26506 NORDEN	Gest.-u. Werk.-Techn. Bearbeitung:	05.02.2004 H.Grendel
<p>Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen</p> <p>Maßstab 1: 1000</p>	Geprüft:	Schöne
	Gesehen:	Aeils
	Geändert:	24.05.04 Gr./21.12.04 Za./umgez./06.05.05 Eil.