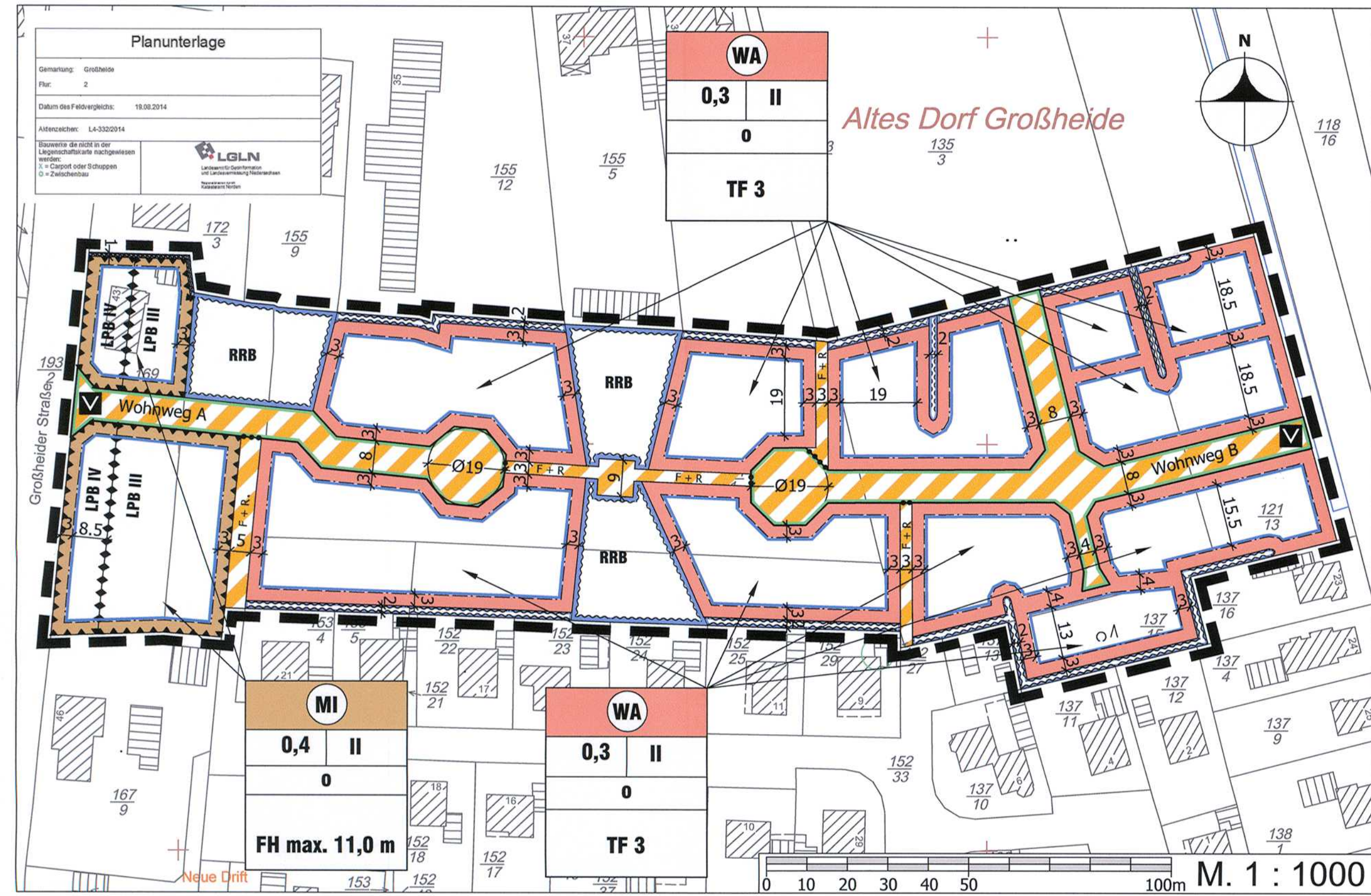


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planz V 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Allgemeine Wohngebiete
2. Mischgebiete
3. Höhen
4. Nebenanlagen, Garagen, Carports
5. Anpflanzungen
6. Versiegelung
7. Befestigung
8. Zufahrten

9. Schallschutz

Lärmpegelbereich IV: An allen der Grobheider Straße (K 204) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen...

Lärmpegelbereich III:

An allen der Grobheider Straße (K 204) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen...

Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R'w, res = 40 dB, für den Lärmpegelbereich III von R'w, res = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II von R'w, res = 30 dB.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der der Grobheider Straße (K 204) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2,0 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

10. Fläche für die Regenrückhaltung

Die Wasserfläche und die angrenzenden Bereiche sind naturnah zu gestalten. Die festgesetzten Gräben sind seitens der angrenzenden privaten Eigentümer zu unterhalten und zu pflegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der über 30° geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement, Schiefer oder schieferähnlichem Material zu erfolgen...

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei sollte eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

3. Ausnahmen

Gemäß § 84 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

3.1 Transparente Bauten

Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dacheindeckung) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt.

3.2 Energiegewinnung

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 (Dacheindeckung) Ausnahmen gem. § 84 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.

3.3 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 m² sind gemäß § 84 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dacheindeckung) zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in dem Trinkwasserschutzgebiet von Hage in der Schutzzone III B.

HINWEISE

1. Wasserschutzzone

Für Photovoltaikanlagen und die Nutzung von Erdwärme ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden.

3. Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40 geändert worden ist...

Grobheide, den 5.1.2017
Der Bürgermeister
- Fischer -

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.08.2014).

Norden,

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

Planverfasserin
Der Entwurf der Bebauungspläne Nr. 0703 "Starenweg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Langgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grobheide hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 die Aufstellung des Bebauungspläne Nr. 0703 "Starenweg" beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht und vom 30.06.2014 bis 29.07.2014 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Mit Schreiben vom 23.06.2014 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 durchgeführt.

Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.05.2015 eingeleitet.

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungspläne und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie Anlagen haben vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grobheide hat nach Prüfung der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in seiner Sitzung am 22.09.2016 als Satzung beschlossen.

Grobheide, den 5.1.2017
Der Bürgermeister
- Fischer -

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungspläne ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Grobheide, den
Der Bürgermeister
- Fischer -

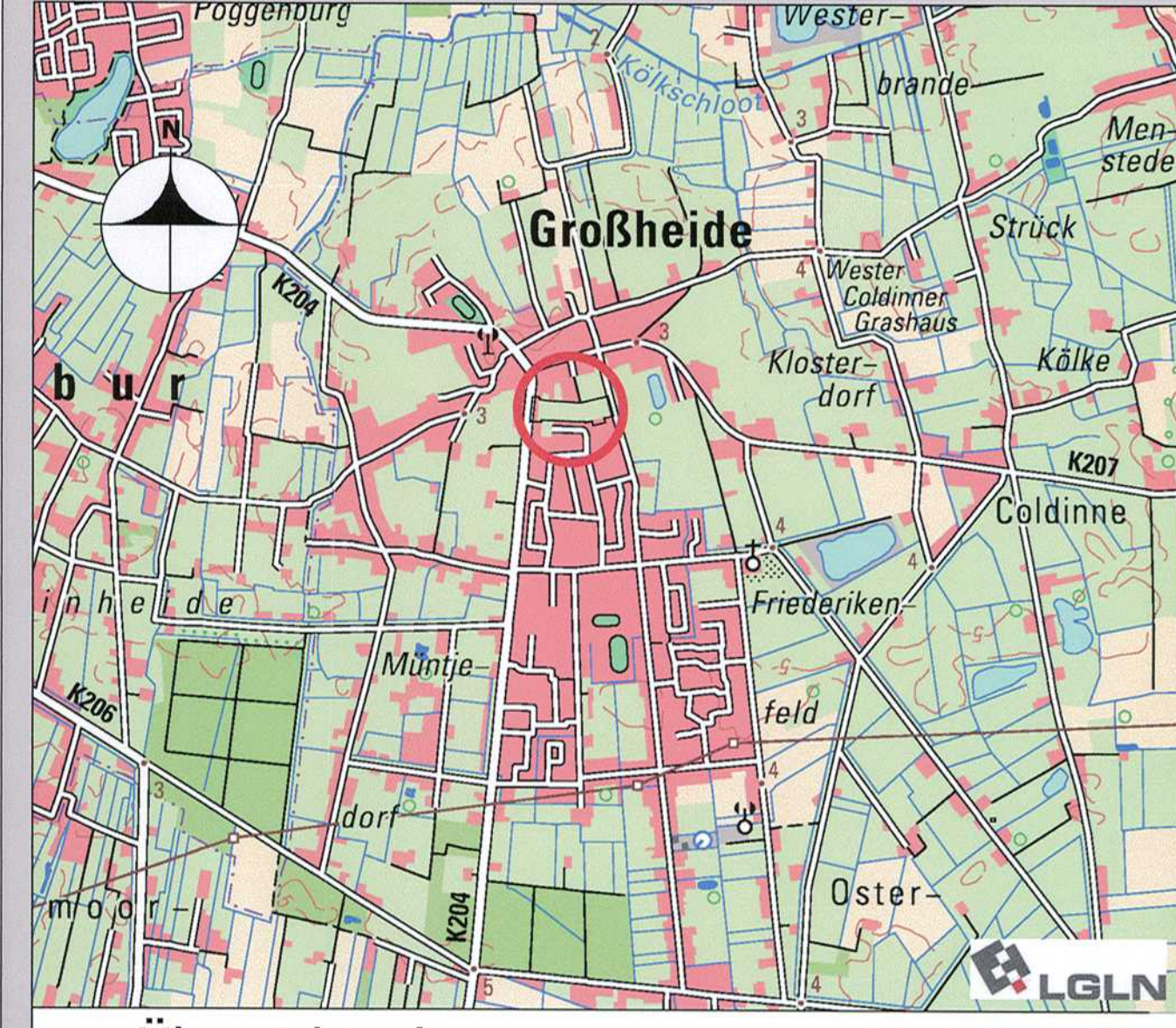
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungspläne ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungspläne nicht geltend gemacht worden.

Grobheide, den
Der Bürgermeister
- Fischer -

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungspläne sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grobheide, den
Der Bürgermeister
- Fischer -

Gemeinde Grobheide
Bebauungsplan
Nr. 0703 "Starenweg"
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000
Urschrift