

Gemeinde Großheide

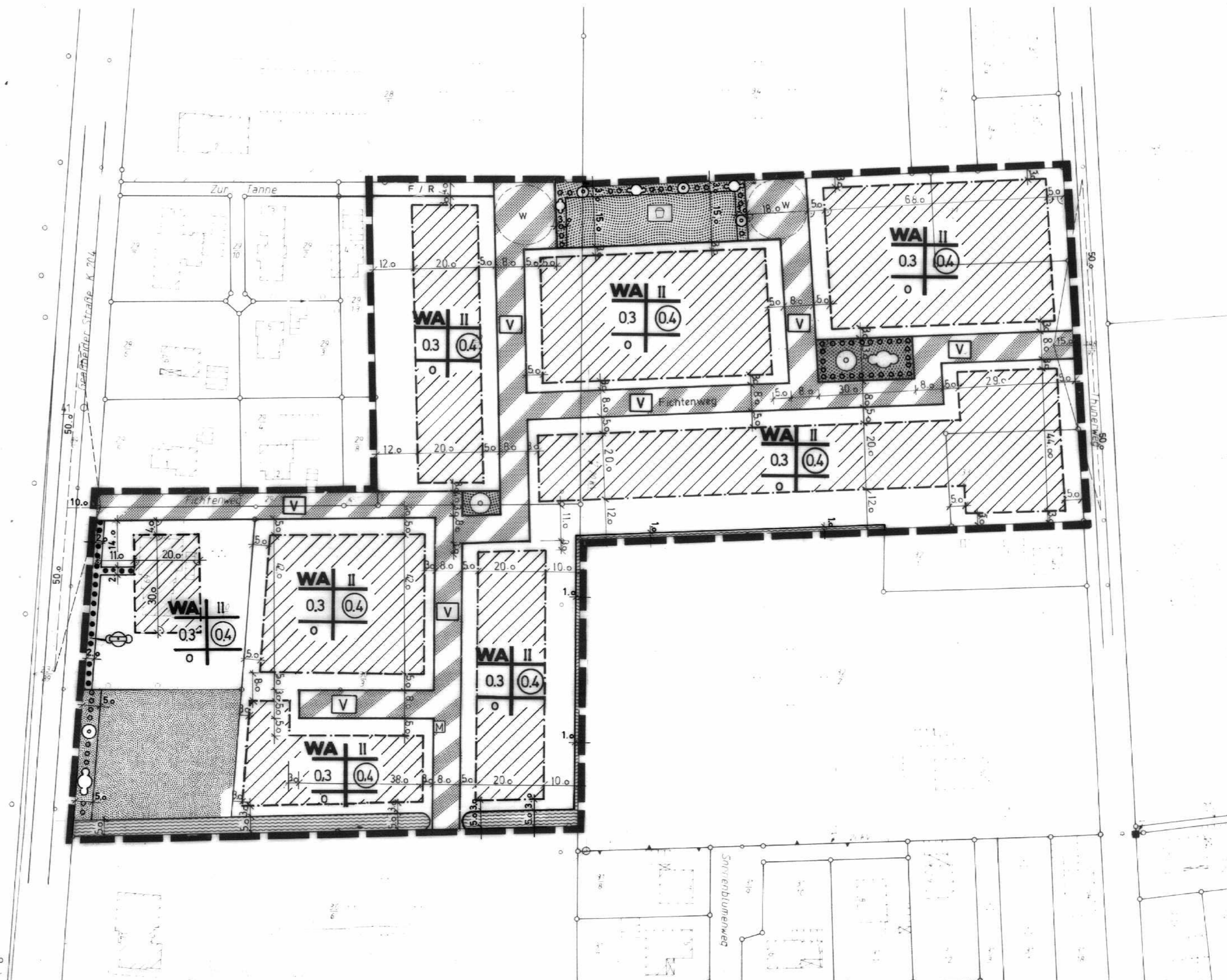
Bebauungsplan Nr. 0713

„Fichtenweg“

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Landkreis Aurich
Gemeinde Großheide
Gemarkung Großheide
Flur 9
Top.Karte 1:25000 Nr. 2410
Rechts 2589090 Hoch 5939570
Maßstab 1:1000 (ungef.)

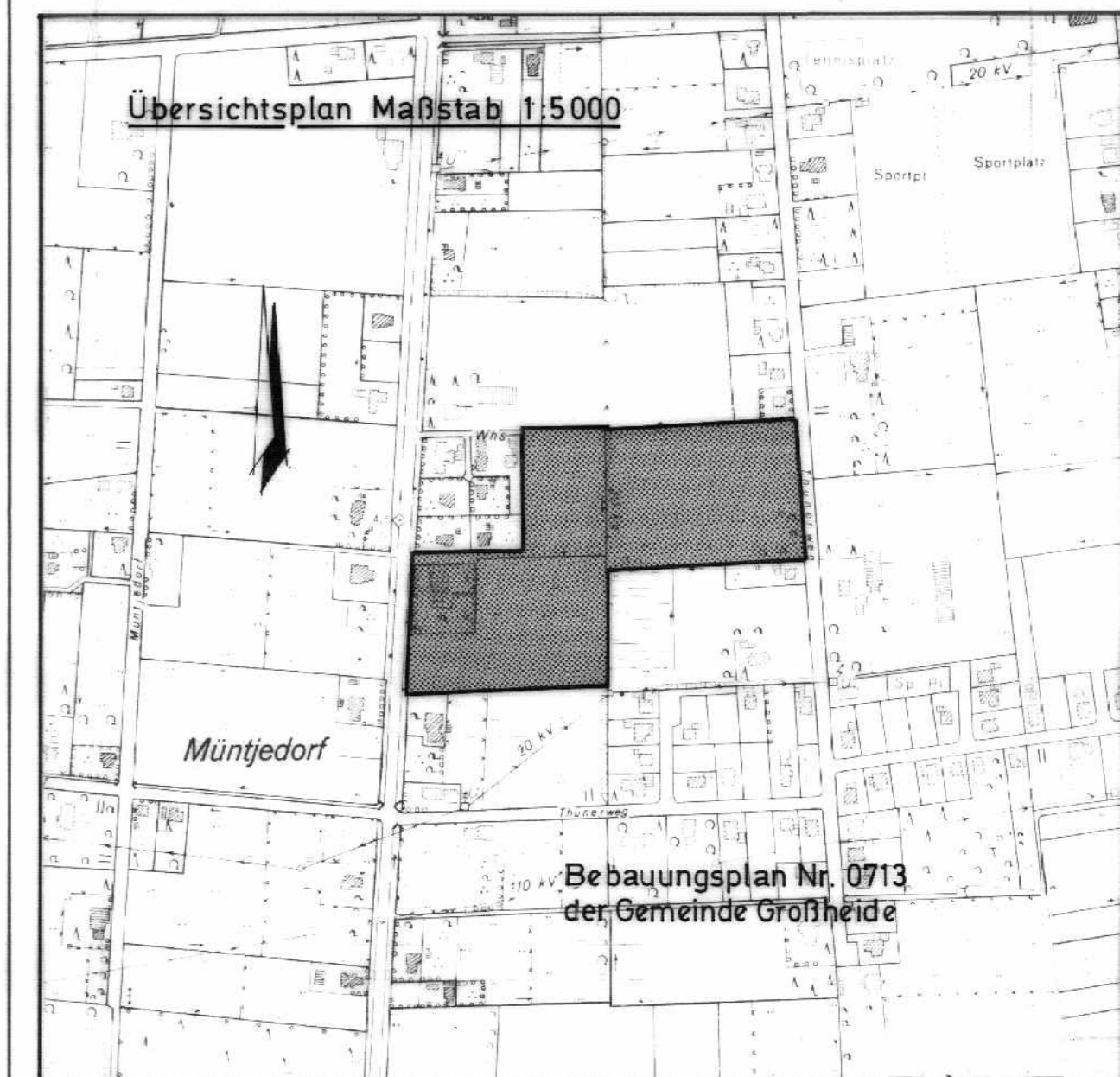


Planzeichenerklärung

	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
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Pflanzstreifen, Bäume und Sträucher sind anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Wendeplatz
	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
	Private Grünfläche
	Gewässer
	Müllbehälterstandplatz 2x2 m
	Pflanzstreifen (Hecke) ist zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).
- Klassifizierte Straßen**
Klassifizierte Straßen (K 204) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStRG zu beteiligen.



Gestalterische Festsetzungen

- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälden - darf das Maß von 1,50m nicht unterschreiten und das Maß von 3,80m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Randeinfassung der Erschließungsstraßen und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
- Dachform**
Dächer - mit Ausnahme von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrische Satteldächer auszubilden, wobei die obere Hälfte des Giebelreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Garagen gemäß § 12 BauNVO und sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
An Materialien für die Dacheindeckung der Satteldächer sind ausschließlich zugelassen: rote unglasierte Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und DIN 1118) gemäß RAL-Farben Nr. 2002, 3000, 3002 und 3016 mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) und Reeteindeckungen.
- Dachaufbauten**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00m an keiner Stelle unterschreiten.
- Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 und 8004 verwendet werden.

Geschossigkeit

Das letzte zulässige Vollgeschöß muß mindestens bis 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen. Der Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dachform), Nr. 4 (Außenwände) und Nr. 1 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes liegen. Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 (Dachform) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Sichtdreiecke**
Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,00 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Außerdem sind hiervon Schilder und Masten ausgenommen.
- Nutzungsarten**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Verfahrensvermerke

Vervielfältigungsvermerk Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Großheide Flur 9 Maßstab 1:1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung (Az. V 74/89) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 89). 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. Katasteramt Norden, den 7.9.92	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Landkreis Aurich - Außenstelle Norden - Amt für Planung und Naturschutz ausgearbeitet. Norden, den 1.9.92
Siegel gez. <u>Schöne</u> Dipl.-Ing.	Landkreis Aurich Außenstelle Norden Der Oberkreisdirektor Im Auftrage
Siegel gez. <u>Troff</u> Unterschrift	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde am 16.6.90 ortsüblich bekanntgemacht und am 27.6.90 in Form einer Bürger-versammlung durchgeführt. Großheide, den 24.9.92
Siegel Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Auf-stellung des Bebauungsplanes Nr. 0713 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht. Großheide, den ...	Siegel i.V. gez. <u>Behnke</u> <u>gez. Hardieck</u> Bürgermeister Gemeindedirektor
Siegel Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem ge-änderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zu-gestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben. Großheide, den ...	Siegel Bürgermeister Gemeindedirektor
Siegel Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffent-liche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.1.91 ortsüblich bekanntge-macht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 9.12.91 bis 9.1.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Großheide, den 24.9.92	Siegel Bürgermeister Gemeindedirektor
Siegel Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 10.12.92 Az.: 309.10 - 21102 - 52007 / 0713 - unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Oldenburg, den 10.12.92	Siegel Bezirksregierung Weser-Ems Im Auftrage <u>gez. Dr. Müller</u>
Siegel Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Be-denken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 1.7.92 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Großheide, den 24.9.92	Siegel Landkreis Aurich Der Oberkreisdirektor Im Auftrage
Siegel Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB / die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 26.2.93 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntge-macht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden. Norden, den 9.3.93	Siegel Landkreis Aurich Der Oberkreisdirektor Im Auftrage
Siegel Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, den in der Verfügung vom ... Az ... im Anzeigeverfahren angegebenen Beanstandungen zu beheben. Großheide, den ...	Siegel gez. <u>Schöne</u> Dipl.-Ing.
Siegel Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Großheide, den ...	Siegel Gemeindedirektor

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 9.12.86 (BGBl. I S. 2253) und des § 9 Abs. 4 BauGB	das Gesetz vom 23.9.90 (BGBl. II S. 885, 1122)
und der §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.82 (Nds. GVBl. S. 229),	das Gesetz vom 21.3.90 (Nds. GVBl. S. 80)
hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0713 beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den darin enthaltenen	das Gesetz vom 17.12.91 (Nds. GVBl. S. 365)
textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzung)	(Änderung Nr. ...) als Satzung sowie die Begründung hierzu
Norden, den 24.9.92	
i.V. gez. <u>Behnke</u> Bürgermeister	gez. <u>Hardieck</u> Gemeindedirektor

Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr. 0713

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden
	Verm.-Technische Bearbeitung: Dipl.-Ing. ... Verfahrenstechn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. ... Gezeichnet u. Ver-kehrstechn. Bearb.: Techn. Angest. ...
Maßstab 1:1000	Geprüft: Dipl.-Ing. ... Baudezernent: ... Geändert: 28.9.91 G.G. 25.9.91 Ho. Techn. Angest.
Plan Nr. 21/61/0713	