

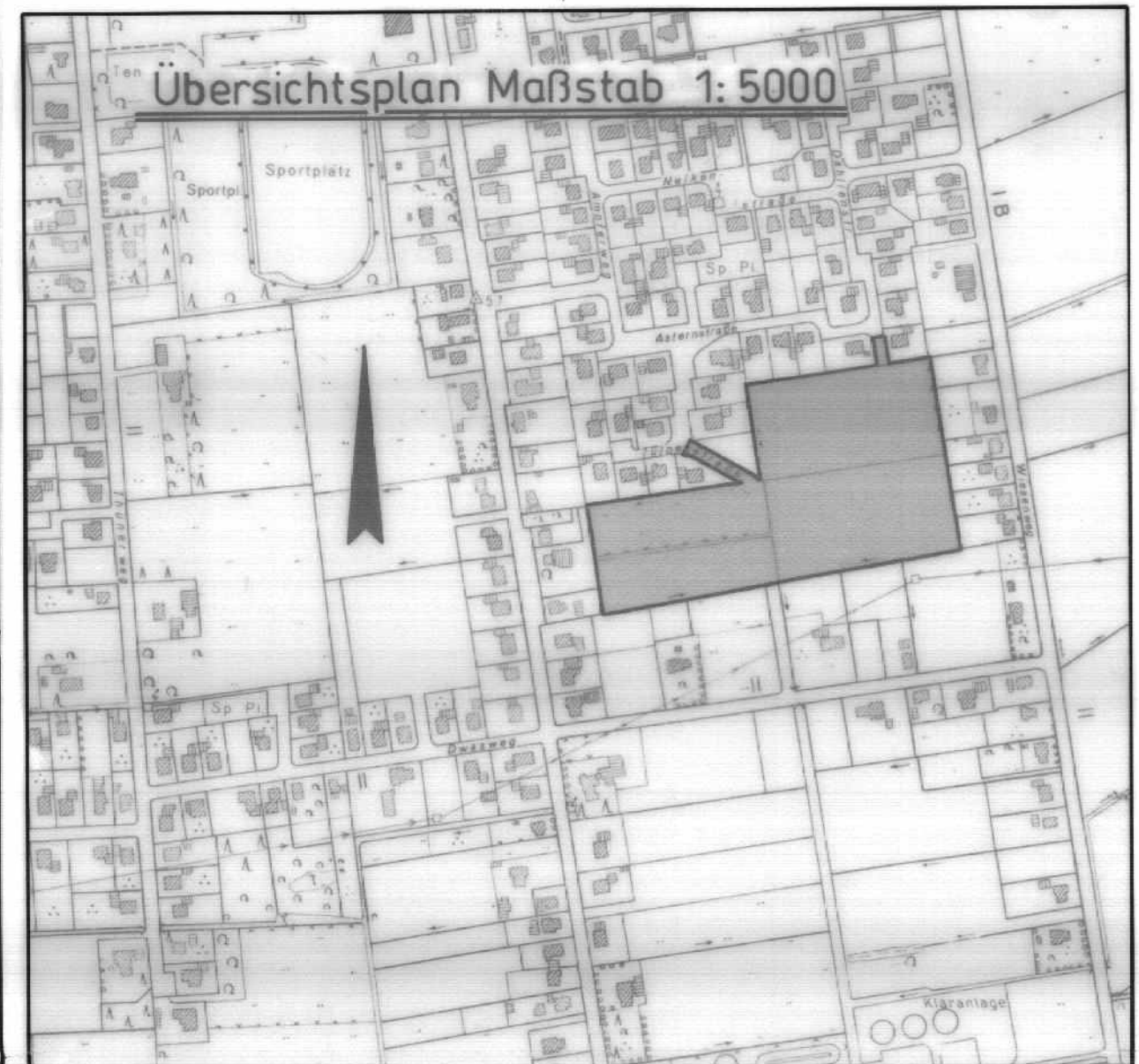
Bebauungsplan Nr. 0721

Gemeinde Großheide "Geranienstraße"



Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.4	Geschäftflächenzahl
o	Offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspl.
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
R=5	Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§42 Abs 4a Str. VO)
	Müllbehälterstandplatz 1 x 2 m
	Fuß- u. Radweg
	Graben



Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen, Garagen, (Stellplätze)**
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.
- Anpflanzungen**
2.1 **Bereich: Grundstücke**
In angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstimmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Art der Blume:
Buche: Fagus sylvatica
Stieleiche: Quercus robur
Sandbirke: Betula pendula
Schwarzerle: Alnus glutinosa
Eberesche: Sorbus aucuparia
Esche: Fraxinus excelsior
Winterlinde: Tilia cordata
Salweide: Salix caprea
Ape: 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.
2.2 **Bereich: Verkehrsfläche**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hier: Geranienstraße, ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstimmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich: Grundstücke.
- Einfriednungen**
Die Einfriednungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Laubbholzarten (Strauchern) bestehen. Notwendige begleitende Abperrungen dürfen nur mit Drahtgitterzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.
- Versegelung**
Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen auch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.
- 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.
- Zufahrten**
Über die festgesetzten Gräben und über das festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsgrün ist zu jedem Baugrundstück die Anlegung einer bis zu 3,0 m breiten Zufahrt mit entsprechendem Durchlaß zulässig.
- Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen**
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der vom Rat der Gemeinde Großheide am 21. Oktober 1981 - geändert durch die 1. Änderung vom 16. Juni 1990 - beschlossene Bebauungsplan Nr. 0710 "Amplering" für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0721 erfassten Teilbereich aufgehoben.

Gestalterische Festsetzungen

- Dachform**
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 5° abwärts aufweisen und sind als geneigte Sattelächer auszubilden, wobei Abwalmengen bis zu einem Wellendach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.
- Dacheindeckungen**
Auf geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen mit rot bis rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Bonddachziegeln (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3016, 8004 mit gewellter Oberfläche und mit Rost zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.
- Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbarem Vorrangziegel (DIN 105) zu verkleiden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001-2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.
Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaufwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen als Außenwandverkleidungen zulässig.
- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kappgiebeln - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrtrahngemessen.
- Ausnahmen**
Gemäß § 85 BauNVO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dachform), Nr. 2 (Dacheindeckung), Nr. 3 (Außenwände) und Nr. 4 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.
Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 (Dacheindeckung) 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.
- Ausnahmen bei Garagen und Nebenanlagen**
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² sind gem. § 85 BauNVO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.

Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemeldet werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldspflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).
- Altablagerungen/Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Großheide
Bebauungsplan Nr. 0721

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser:	Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden
	Maßstab 1:1000	Verm.-Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. [Signature] Verfahrenstechn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. [Signature] Gezeichnet u. Vertriebsrech. Bearbeitung: 31.07.97 Eilers Techn.-Angebot: [Signature]
Plan Nr. 21/61/0721	Geprüft: Dipl.-Ing. [Signature]	Baudezernent: [Signature] Geändert: 23.03.98 Gr./18.6.98EIL 26.08.98 Gr./11.12.98EIL 05.05.99 Gr./10.06.99EIL

Planunterlage



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung: *Großheide*
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 *9.6.1999*). 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 *21. SEP. 1999*

Vermessungs- und Katasterbehörde

Ostfriesland
Katasteramt Norden
Im Auftrage

Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den *15. 9. 99*


Planverfasser

Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.3.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0721 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Grossheide, den *20 OKT. 1999*


Hollwurtel
Schulmann

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am *6.+7.4.98* ortsüblich bekanntgemacht und am *15.4.98* in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Grossheide, den *20 OKT. 1999*


Hollwurtel
Schulmann


Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ 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 16.+17.6.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.6.98 bis 24.7.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grossheide, den 20 OKT. 1999





Holzwurzel



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 _____

Siegel

Holzwurzel

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 _____

Siegel

Holzwurzel

Schulmann

Satzungsbeschluß

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

Grossheide, den 20 OKT. 1999





Holzwirtel



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

Beitrittsbeschluß

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 ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Grossheide, den _____

Siegel

Holzwirtel

Schulmann

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am *06.08.99* 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

Siegel

Hollwurtel

Schulmann

Mängel der Abwägung

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

Grossheide, den

Siegel

Hollwurtel

Schulmann

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

Grossheide, 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. 0721 mit der Bezeichnung „Geranienstrasse“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Grossheide, den 20 OKT. 1999





Holzwurzel



Schulmann