

# Bebauungsplan Nr. 0722

## Gemeinde Großheide

### "Geranienstraße / Dwasweg"

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Nebenanlagen, Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

##### 2. Anpflanzungen

###### 2.1 Bereich Grundstücke

Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Art der Bäume: | Fagus sylvatica    |
| Buche          | Quercus robur      |
| Stieleiche     | Betula pendula     |
| Sandbirke      | Alnus glutinosa    |
| Schwarzahorn   | Sorbus aucuparia   |
| Eberesche      | Fraxinus excelsior |
| Eiche          | Tilia cordata      |
| Wimertulpe     | Salix caprea       |
| Salweide       | Populus tremula    |
| Appel          | Acer campestre     |
| Feldahorn      |                    |

Qualitätsanforderungen:  
 \* Hochstamm: 180 cm Höhe (Krone nicht misgerechnet), 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 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich Grundstücke.

##### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Laubholzhecken (Sträuchern) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drainagefächern innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

##### 4. 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.

##### 5. 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.

##### 6. Zufahrten

Über die festgesetzten Gräben und über das festgesetzte öffentliche Verkehrsnetz ist zu jedem Baugrundstück die Anlage einer bis zu 3,0 m breiten Zufahrt mit entsprechendem Durchlauf zulässig.

#### Gestalterische Festsetzungen

##### 1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

##### 2. Dacheindeckungen

Auf geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen mit rot bis rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Betonziegeln (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 2006, 2016, 8004 mit gewellter Oberfläche und mit Reet zulässig. Nicht zulässig sind gläserne Dachziegel.

##### 3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierete Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001, 2004, 2008, 2009, 3000, 3003 und 3016 verwendet werden.  
 Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen als Außenwandverblendungen zulässig.

##### 4. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgäben und Krüppelwännen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenrinne und den äußeren Schmittlinien von Außenwand und Dachhaus, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

##### 5. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO 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.

##### 6. Ausnahmen bei Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.

#### Hinweise

##### 1. 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).

##### 2. Räumstreifen entlang Verbandsgräben

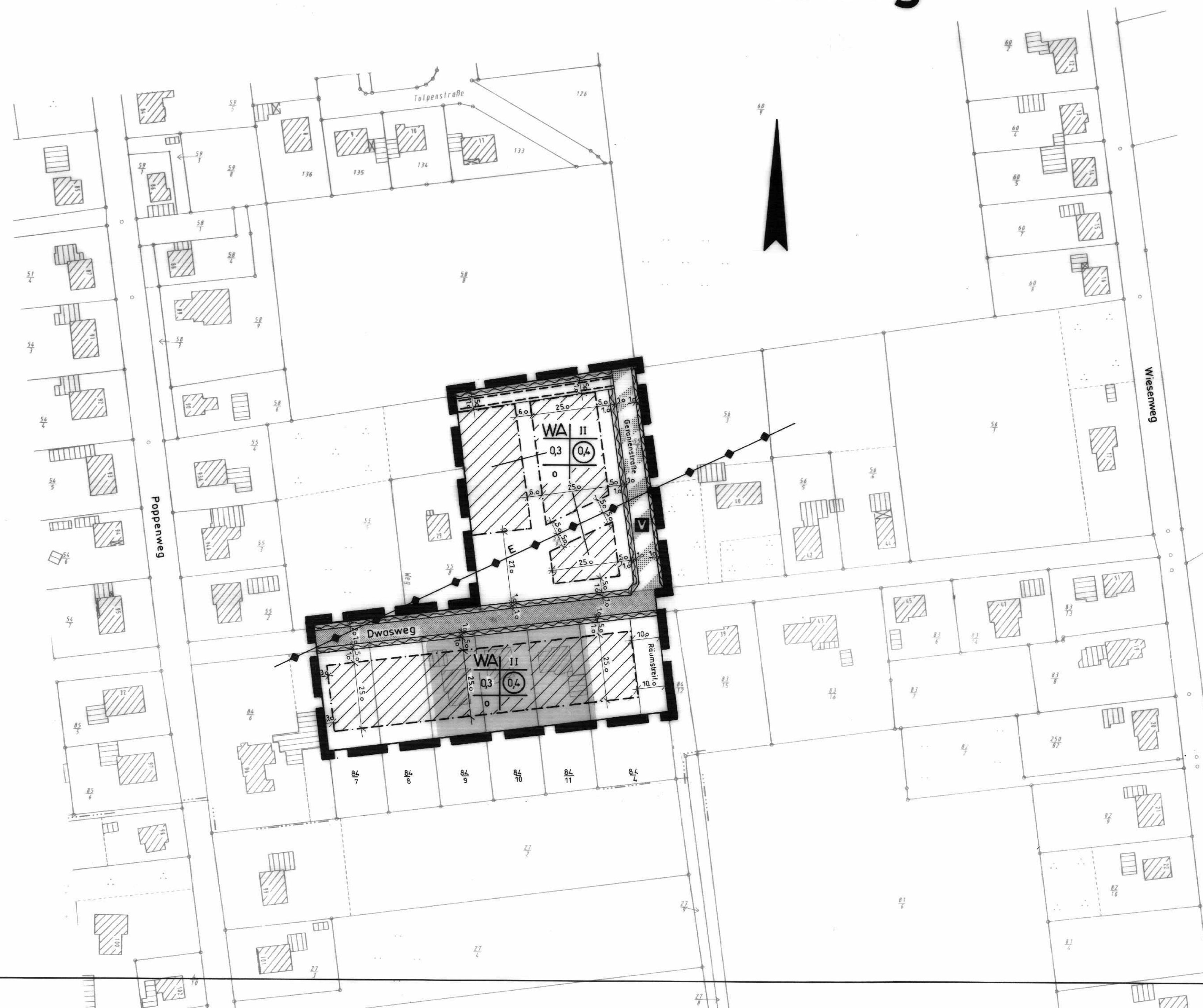
Am östlichen Rand des B-Plangebietes verläuft ein Verbandsgraben II. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückeigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Norden unter anderem verpflichtet sind bzw. dürfen müssen:

Baggerungen (Stäberung, Ausgräbung), Aufnahme des Ausbaus, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken (die Aufzucht ist nicht abschließend)

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Räumstreifens ist unzulässig.

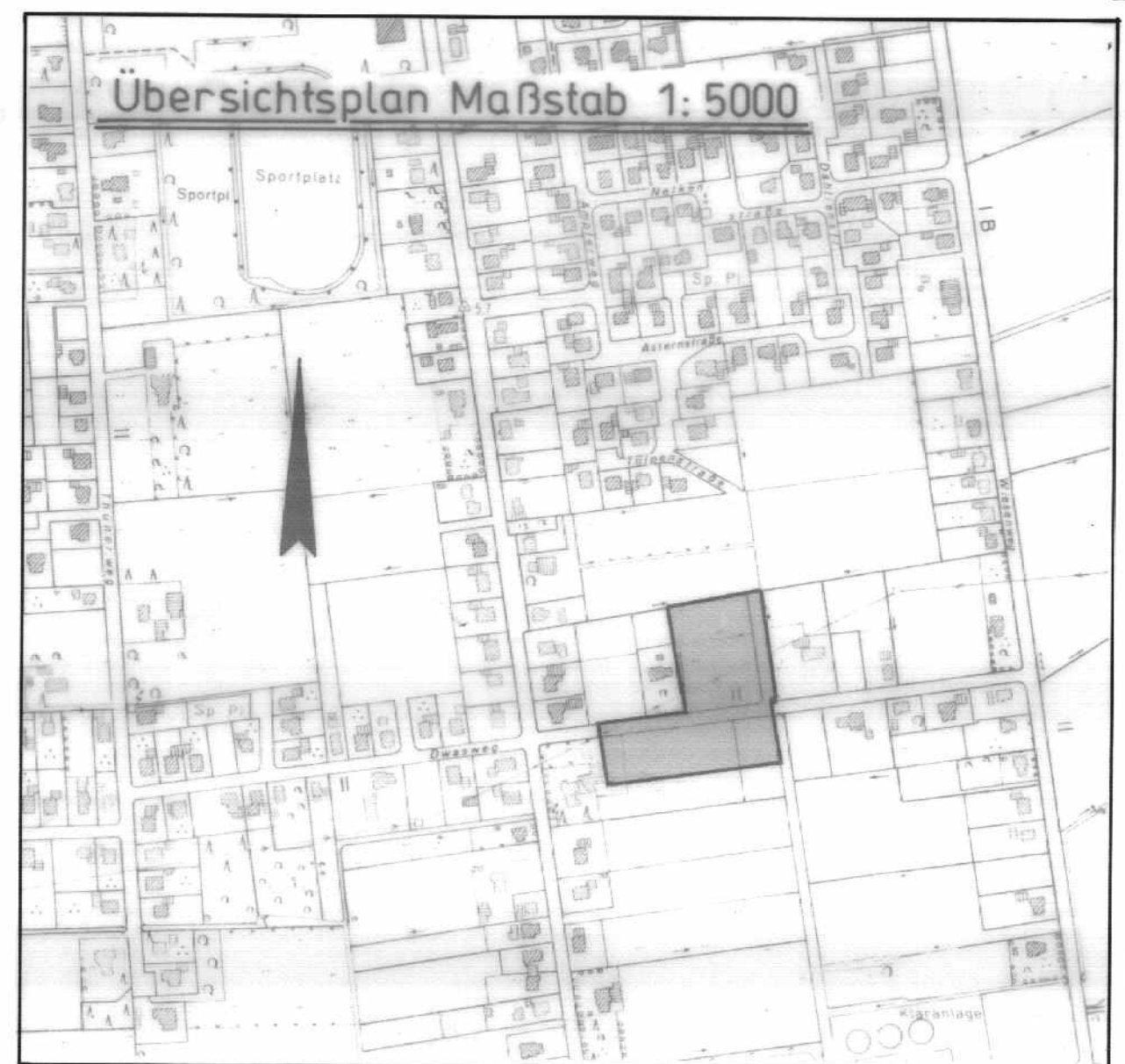
##### 3. Altablagerrungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerrungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.



#### Planzeichenerklärung

|     |  |
|-----|--|
|     | Nicht überbaubare Fläche   |
|     | Überbaubare Fläche   |
| WA  | Allgemeines Wohngebiet   |
| II  | Zahl der Vollgeschosse   |
| 0,3 | Grundflächenzahl   |
| 0,4 | Geschosflächenzahl   |
| o   | Offene Bauweise  |
|     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |
|     | Baugrenze  |
|     | Straßenbegrenzungslinie  |
|     | Straßenverkehrsfläche  |
|     | Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung<br>Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs. 4a Str VO) |
|     | Graben   |
|     | Hauptversorgungsleitung  |
|     | Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten der Anlieger)                              |



### Gemeinde Großheide

#### Bebauungsplan Nr. 0722

|   |   |  |
|---|---|--|
| Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen | Planverfasser:                            | Landkreis Aurich<br>Amt für Planung u. Naturschutz<br>Außenstelle Norden |
|   | Verm.-Techn. Bearbeitung:                 | Dipl.-Ing.   |
| Maßstab 1:1000  | Verfahrenstechn. Bearbeitung:             | Dipl.-Ing.   |
|   | Gezeichnet u. Verkehrstechn. Bearbeitung: | 31.0797 Ullerts<br>Techn.-Angebot  |
| Plan Nr. 21/61/0722                                   | Geprüft:                                  | Dipl.-Ing.   |
|   | Baudezernent:                             |  |
|   | Geändert:                                 | 2.398EK, 23.03.98 Gr. 7/18.6.98E II, 1112.98EK                           |

## 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 *Juni 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 *7.1.2000*

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Ostfriesland  
Katasteramt Norden  
im Auftrage

*[Signature]*  
Vermessungsamt Ostfriesland



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den *13. Okt. 99*



*[Signature]*  
Planverfasser



## Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.3.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0722 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Grossheide, den *02. FEB. 2000*



*[Signature]*  
Hollwurtel

*[Signature]*  
Schulmann

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 6.4.98 ortsüblich bekanntgemacht und am 15.4.98 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Grossheide, den *02. FEB. 2000*



*[Signature]*  
Hollwurtel

*[Signature]*  
Schulmann

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.3.98 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 02. FEB. 2000



  
Hollwurtel

  
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

\_\_\_\_\_  
Hollwurtel

\_\_\_\_\_  
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

\_\_\_\_\_  
Hollwurtel

\_\_\_\_\_  
Schulmann


## Satzungsbeschuß

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 02. FEB. 2000



  
\_\_\_\_\_  
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

## Beitrittsbeschuß

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 ausgelegen.  
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.

, 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. 0722 mit der Bezeichnung „Geranienstrasse/ Dwasweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Grossheide, den 02. FEB. 2000



Holzwirtel

Schulmann