

Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen, Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie 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:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	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.

2.2 Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier Sonnenblumenweg, ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich Grundstücke.

3. 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.

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. Befestigungen

Für die Befestigung 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.

6. Gewässer

An Gräben ist ein Uferstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferstreifens anzulegen.

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 Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2. 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.

3. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen der über 30° 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.
Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenwand des jeweiligen Gebäudes sind naturbehandelte Holzflächen aus Außenwandverblendung zulässig.

5. Traufwandhöhe

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.

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 u. 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.

Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr. 0723

"Sonnenblumenweg"

Landkreis Aurich
Gemeinde Großheide
Gemarkung Großheide
Flur 9
Top. Karte 1:25000 Nr. 2410
Rechts 2589140
Hoch 5939520
Maßstab 1:1000
Antrags-Nr. L 4 - 47/2001
Örtl. Überprüfung November 2000

ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE	GRÜNLAND	
GEMARKUNGSGRENZE	MOOR	
FLURGRENZE	MISCHWALD	
FLURSTÜCKS- und EIGENTUMSGRENZE	BÖSCHUNG	
NUTZUNGSARTGRENZE	BRÜCKE	
VORHANDENE BEBALGUNG	DURCHLASS	
MAUER	HOCHSPANNUNG	
ERDWALL	HOLZMAST	
GRABEN	FUNKMAST	
ZAUN	STAHLGITTERMAST	
HECKE	KILOMETERSTEIN	
GARTEN	UMFORMERSTATION	

6.3 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 m² sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dacheindeckung) und Nr. 4 (Außenwände) zulässig.

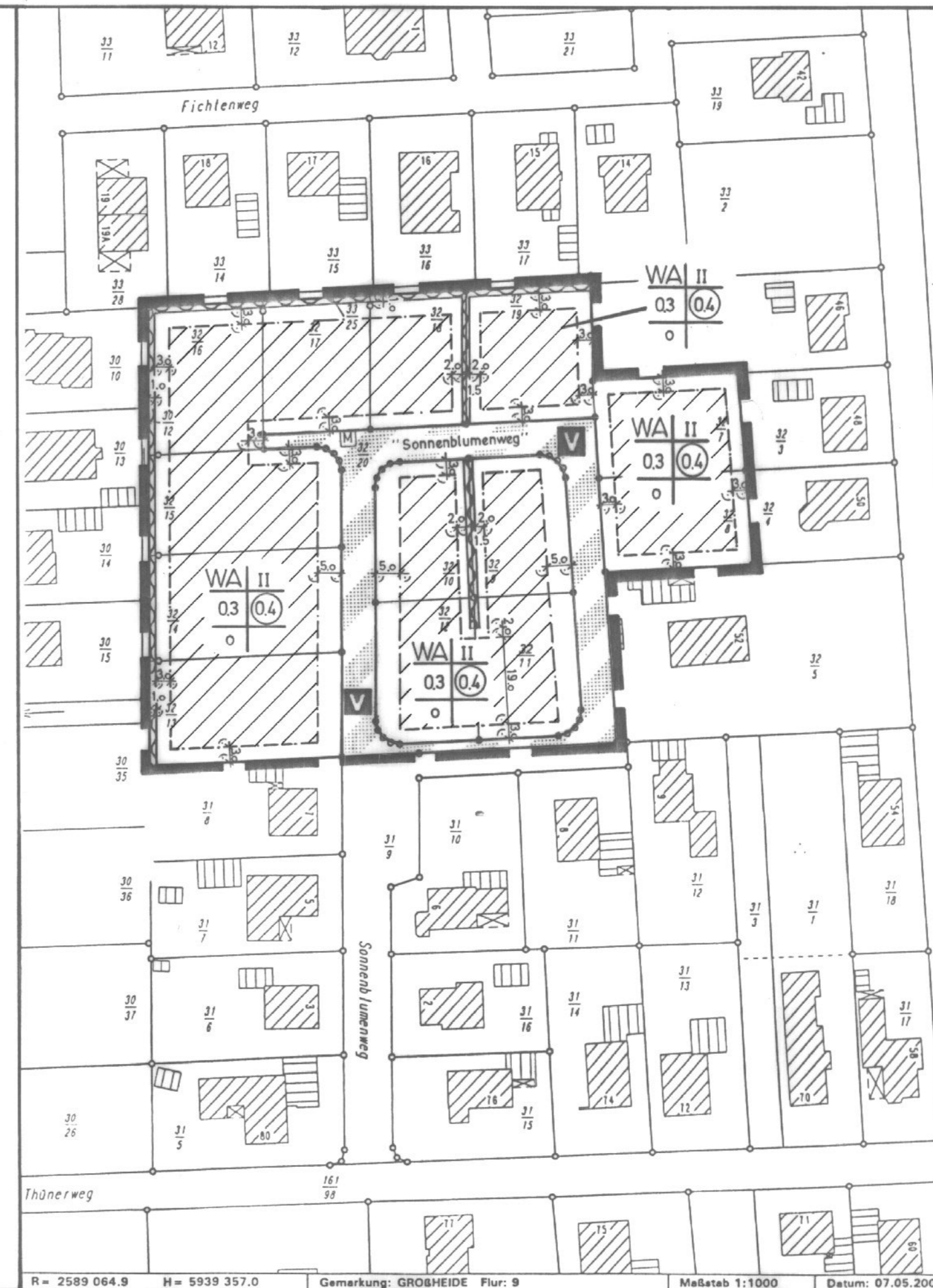
Hinweise

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).

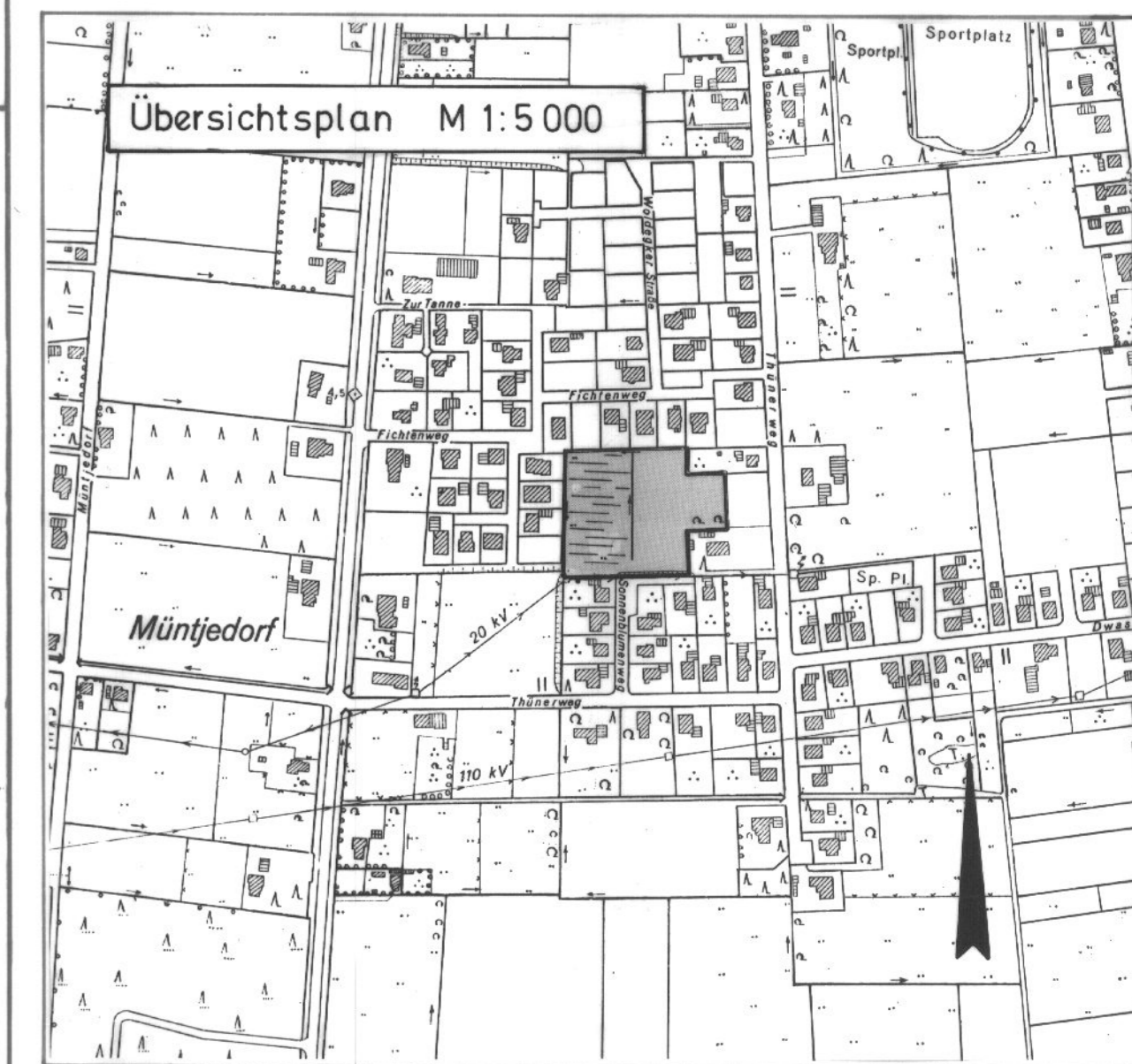
2. Altablagerungen/Altstandorte

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



Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.4	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
	Baugrenzen
	Straßenbegrenzungslinien
	Umgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes
	Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a StrVO
	Müllbehälterstandplatz (1.0 x 2.0m)
	Graben



Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr. 0723 "Sonnenblumenweg"

Satzungsexemplar
mit baugestalterischen
Festsetzungen

Planverfasser
Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz
Außenstelle Norden

Maßstab 1:1000

Plan Nr. 21/61/0723

Verm.-Techn. Bearbeitung:	
Verf.-Techn. Bearbeitung:	
Gezeichnet u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	12.05.99 Eilers Techn.-Angest.
Geprüft:	
Blaudezent:	
Geändert:	26.05.99 Eil. / 07.07.99 KlG. / 15.10.99 Eil. /

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: *Flur 9*
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 *Nov. 2000*). 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 22. JUNI 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Katasteramt Norden
im Auftrage


Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 16.5.01


Planverfasser



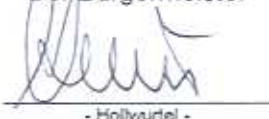
Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.6.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0723 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7.7.99 ortsüblich bekanntgemacht.

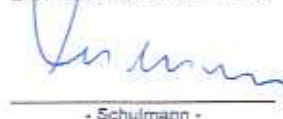
Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister


- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor


- Schulmann -

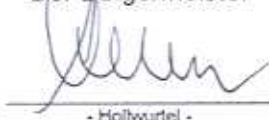
Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 7.7.99 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.7.99 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

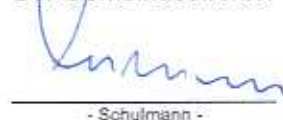
Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister


- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor


- Schulmann -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.6.99 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 21.7.+22.7.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 31.7.00 bis 31.8.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- 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 ausgelegt.

Großheide, den _____

Der Bürgermeister

Siegel

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- 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 _____

Der Bürgermeister

Siegel

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

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

Großheide, den 29. JUNI 2001




Bürgermeister


Gemeindedirektor

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

Großheide, den _____

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Hollwurtel -

- Schulmann -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am ^{13.07.01} 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

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Holtwütel -

- Schulmann -

Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Holtwütel -

- Schulmann -

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

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. 0723 mit der Bezeichnung „Sonnenblumenweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 29. JUNI 2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Holtwurtel", written over a horizontal line.

- Holtwurtel -

Der Gemeindedirektor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Schulmann", written over a horizontal line.

- Schulmann -