

## Textliche Festsetzungen

### 1. Nebenanlagen, 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.

### 2. Anpflanzungen

#### 2.1 Innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier Kiefernweg, ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

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, mind. 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 Im Bereich der privaten Baugrundstücke

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsflächen.

### 3. Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

### 4. Befestigung

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recyclingmaterial erfolgen.

### 5. 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.

### 6. Lärmschutzmaßnahmen

#### 6.1 Im Bereich des WA<sup>1</sup>-Gebietes sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen:

Für Wohnräume:

Alle Räume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) auszustatten.

Für Schlafräume:

Auf den zur K 204 hingewandten Hausseiten kann es bei geöffnetem/angekipptem Fenster zur Störung der Nachtruhe kommen; hier sind Schalldämmlüfter vorzusehen. Besser wäre keine Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf diesen Hausseiten.

Für Außenwohnbereiche:

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone usw. müssen auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. Garage, 1,80 m Hohe Wand oder Grundrißgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall durch die K 204 geschützt werden.

Hinweis:

SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird. Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der SSK 2 im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 32 dB angegeben.

#### 6.2 Im Bereich des WA<sup>2</sup>-Gebietes sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen:

Für Schlafräume:

Auf den zur K 204 hingewandten Hausseiten kann es bei geöffnetem/angekipptem Fenster zur Störung der Nachtruhe kommen; hier sind Schalldämmlüfter vorzusehen. Besser wäre keine Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf diesen Hausseiten.

### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 8. Dezember 1995 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 0711 außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

### 8. Gewässer

An der östlichen und südlichen Grenze verlaufen innerhalb des Plangebietes Gewässer (Gräben). An Gräben ist ein Uferandstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.

## 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

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.

### 3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren unglasierten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen aus Außenwandverblendung zulässig.

### 4. 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.

### 5. 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.

### 6. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

#### 6.1 transparente Bauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen 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.

#### 6.2 Energiegewinnung

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 (Dacheindeckung) Ausnahmen gem. § 85 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.

#### 6.3 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 qm sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.

### 7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

## 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. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 204) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfs. gemäß NStRG zu beteiligen.

### 3. Altlagerungen/ Altstandorte

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

## Planzeichenerklärung

### Bauflächen

Wicht überbaubare Flächen

Überbaubare Flächen

WA 1,2

0,3

0,4

II

0

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschäftflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Offene Bauweise

Grenzen

Baugrenze

Strassenbegrenzungslinie

Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehr

Besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fuß- und Radweg

Müllbehälterstandplatz (1mx2m)

Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen

Graben / Teich

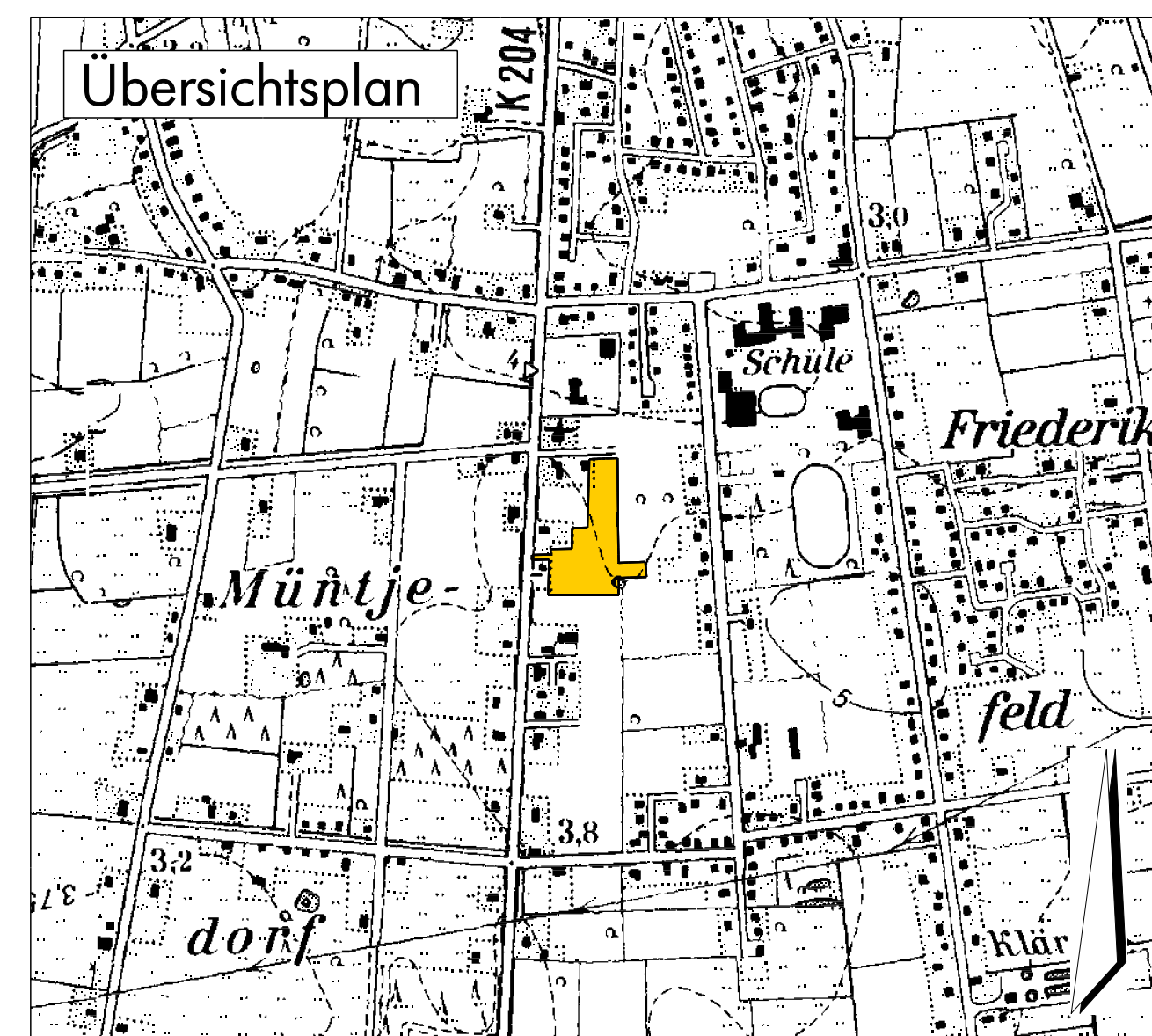
Private Grünfläche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Landkreis	Aurich
Gemeinde	Großheide
Gemarkung	Großheide
Flur	9
Top. Karte	1:25000 Nr. 2410
Rechts	2589050
Hoch	5939850
Maßstab	1:1000
Antrags-Nr.	L 4 -3/04
Örtl. Überprüfung	16.01.2004

# Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr.0724 - " Kiefernweg "



## Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr.0724 "Kiefernweg"

Landkreis Aurich  
Amt für Planung und Naturschutz  
Außenstelle Norden - Frütleinshof 12  
26506 NORDEN

Satzungsexemplar mit  
baugestalterischen  
Festsetzungen  
Maßstab 1:1000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Plöschner
Gez. u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Angest.	14.10.1997 J.de Groot 22.05.2002 H.Grendel
Geprüft:	Dipl.-Ing.	Schöne
Gesehen:	Baudezernent	Aeils
Gedruckt:		27.09.99 Eil./29.04.02 Su./21.05.02 Gr./ 05.07.02 Zu./18.02.03 Zu./10.03.03 Gr./ 17.03.03 Gr./03.09.03 Eil./





Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Großheide  
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

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

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland  
Katasteramt Norden

Norden, den 02.03.2004

Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 16.01.04

Planverfasser



Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.99+07.04.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0724 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 08. MRZ. 2004

Der Bürgermeister

- Weber -



Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.+07.07.99 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.07.99 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den 08. MRZ. 2004

Der Bürgermeister

- Weber -



## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.99 1. Auslegung + 01.09.03 2. Auslegung 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 07.07. + 08.07.03 1. Auslegung + <sup>02.09</sup>04.09.03 2. Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.07.03 bis 21.08.03 1. Auslegung + vom 10.09.03 bis 10.10.03 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Der Bürgermeister

  
- Weber -

## 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

\_\_\_\_\_  
- Weber -

## 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

\_\_\_\_\_  
- Weber -



## Satzungsbeschu

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

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Der Bürgermeister

  
Weber

---

### 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

---

### Beitrittsbeschu

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

Siegel

- Weber -

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am *19.3.04* im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am *19.3.04* 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

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Weber -

---

### Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Weber -

---

### 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. 0724 mit der Bezeichnung „Kiefernweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Der Bürgermeister

  
- Weber -