

Bebauungsplan Nr. 0725

Gemeinde Großheide

„Eibenweg“

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

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
Schwarzlerche	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprea
Auweide	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

Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier Eibenweg, 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 Anlage 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

Gebäude müssen von den Böschungskanten des außerhalb dieses Plangebietes nördlich angrenzenden Gewässers (Graben) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

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 Drahtgitterzäunen 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 5° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmengen 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. Dacheindeckung

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 verkleiden. Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenwand des jeweiligen Gebäudes sind naturbehandelte Holzflächen als Außenwandverkleidung zulässig.

5. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachaufbauten und Krüppelgarnen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenlinie (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

6. Ausnahmen

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.

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.

Energiegewinnung

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dacheindeckung) Ausnahmen gem. § 85 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.

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.

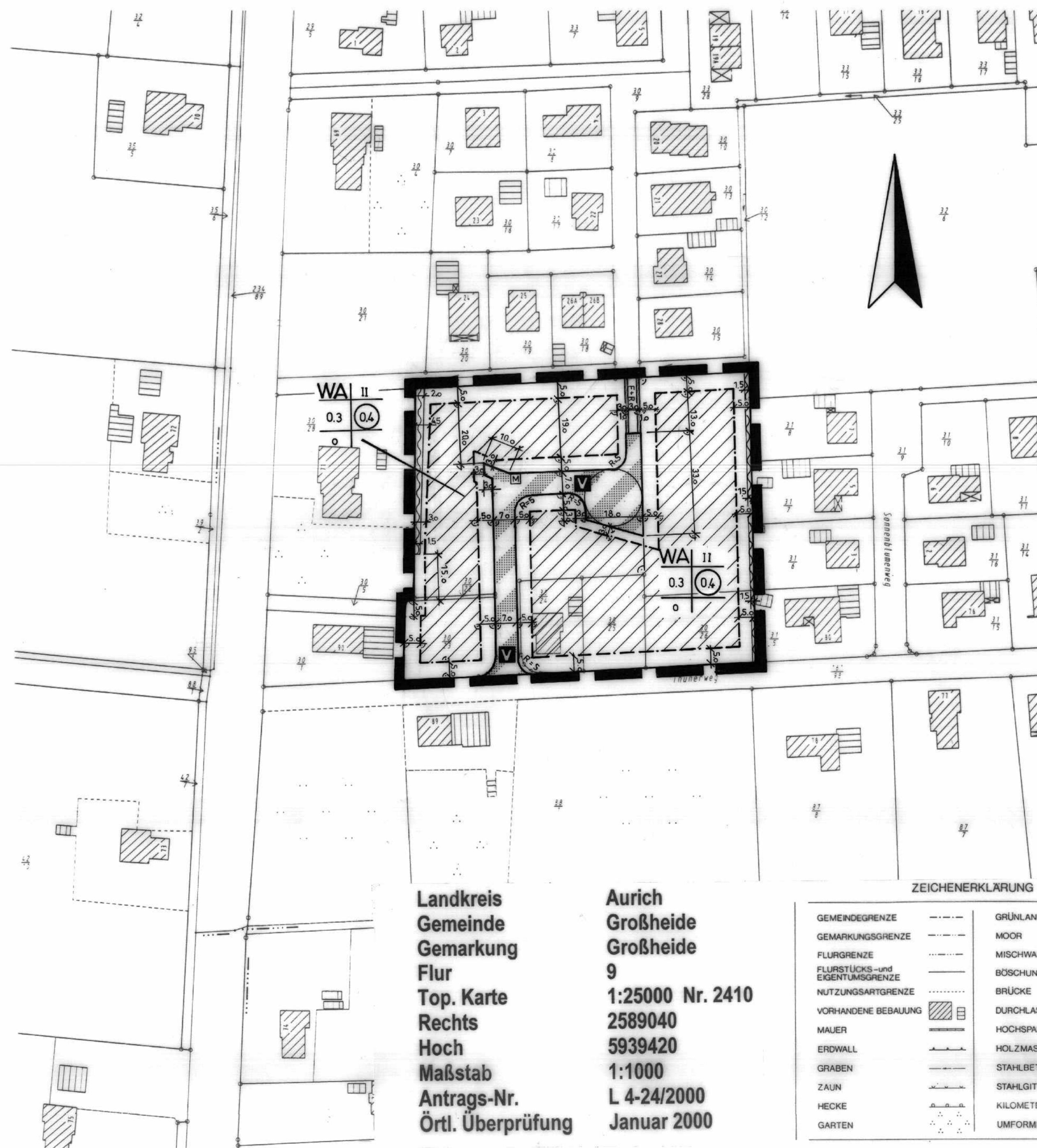
Hinweise

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).

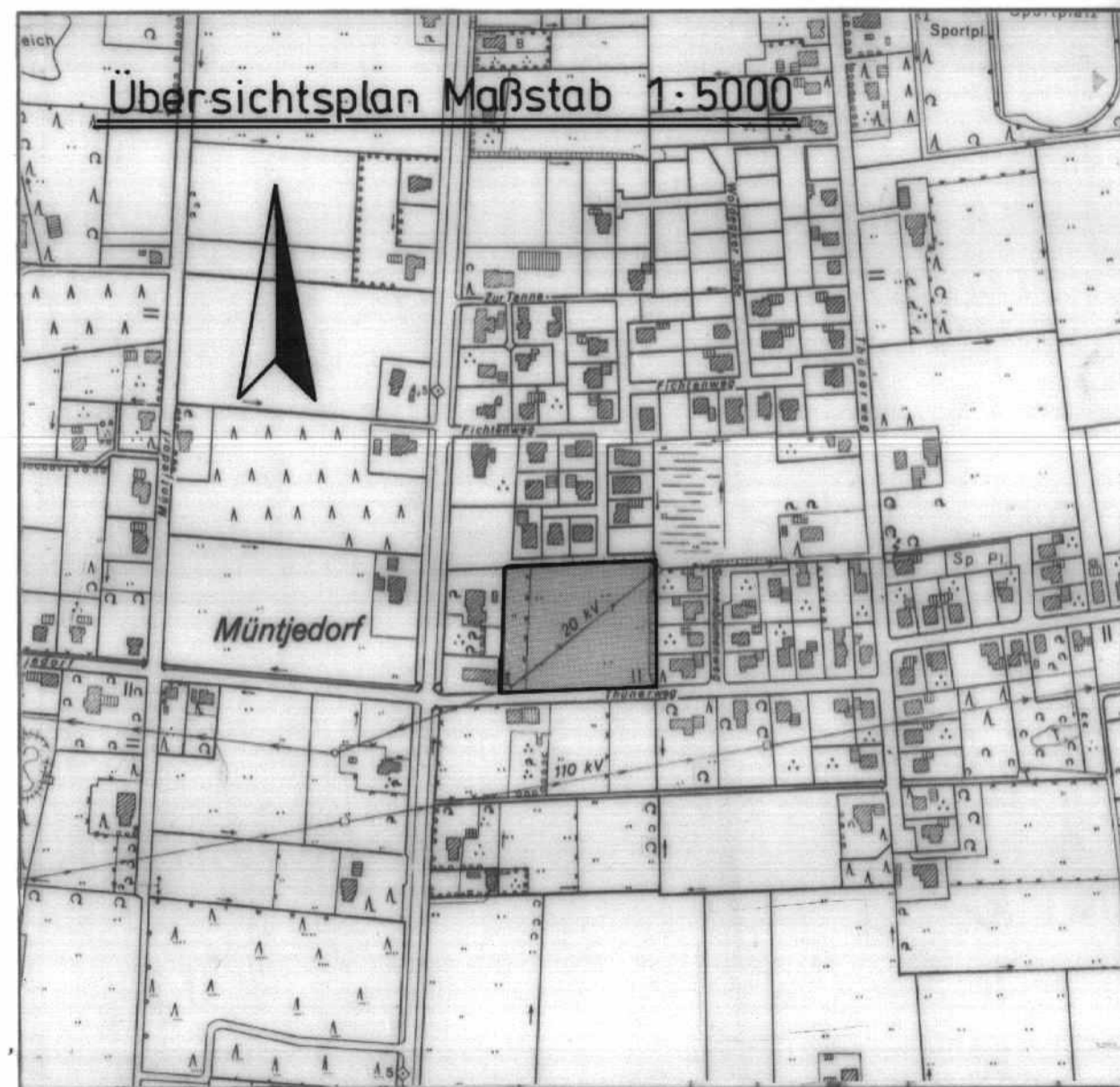
2. Altablagerungen/Altstandorte

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



Planzeichenerklärung

	Überbaubare Flächen
	Nicht 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
	Straßenbegrenzungslinie
R=5	Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs 4a StrVO)
	Fuß- u. Radweg mit Verkehrsgrün
	Müllbehälterstandplatz 1x2m
	Graben



Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr. 0725

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser	Landkreis Aurich Amt für Planung u. Naturschutz Außenstelle Norden
	Verm.-Techn. Bearbeitung	Dipl.-Ing.
Maßstab 1:1000	Verfahrenstechn. Bearbeitung	Dipl.-Ing.
	Gezeichnet u. Verkehrstechn. Bearbeitung	06.03.98 Techn.-Angebot
Plan Nr. 21/61/0725	Geprüft:	Dipl.-Ing.
	Baudozentent:	
Geändert:	22.9.98EiL/20.10.99EiL	

Landkreis
Gemeinde
Gemarkung
Flur
Top. Karte
Rechts
Hoch
Maßstab
Antrags-Nr.
Örtl. Überprüfung

Aurich
Großheide
Großheide
9
1:25000 Nr. 2410
2589040
5939420
1:1000
L 4-24/2000
Januar 2000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Planunterlage



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung: *Großheide*
Maßstab: *1:2000*

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 *Jan. 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 *01. MRZ. 2001*

Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Katasteramt Norden
Im Auftrage

Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 22.02.01



Planverfasser



Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.8.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0725 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den *12. MRZ. 2001*



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- Schulmann -

Prühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.9.+25.9.98 ortsüblich bekanntgemacht und am 30.9.98 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Großheide, den *12. MRZ. 2001*



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- Schulmann -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.8.98 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 23.7.+24.7.+25.7.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 3.8.99 bis 3.9.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 12. MRZ. 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 12.10.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 12. MRZ. 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

- Hoffwurtel -

- Schulmann -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am ^{23.03.01} 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

- Hollwurtel -

- 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

- 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.

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. 0725 mit der Bezeichnung „Eibenweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 12. MRZ. 2001



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- Schulmann -