

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. 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.

3. Anpflanzungen

Im Bereich der privaten Grundstücke

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

Art der Bäume:

Buche
Stieleiche
Sandbirke
Schwarzleite
Eberesche
Eiche
Winterlinde
Salweide
Aspe
Feldahorn

Fagus sylvatica
Quercus robur
Betula pendula
Alnus glutinosa
Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Salix caprea
Populus tremula
Acer campestre

Qualitätsanforderungen:

* Hochstamm: 180 cm Höhe (Krone nicht gerechnet), Stammumfang mind. 12 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen, im Wurzelballen
* Heister: mind. 80 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen

4. Versiegelung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu 20 v. H. überschritten werden.

5. 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.

6. Bestandschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

7. 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.

Gestalterische Festsetzungen

1. Einfriedungen

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

2. Dachform

Wohngebäude müssen Dachneigungen von mind. 22° erhalten.

3. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen der über 22° 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 oder mit naturbehandelten Holzflächen zulässig.

5. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwäldern - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (entsprechender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schmelzlinien von Außenwand und Dachstuhl. Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe bis zu 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Traufbreite ist.

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 o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.

Energiegewinnung

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

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. 3 (Dacheindeckung) und Nr. 4 (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

Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich, in dem archaische Funde zu erwarten sind. Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

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.

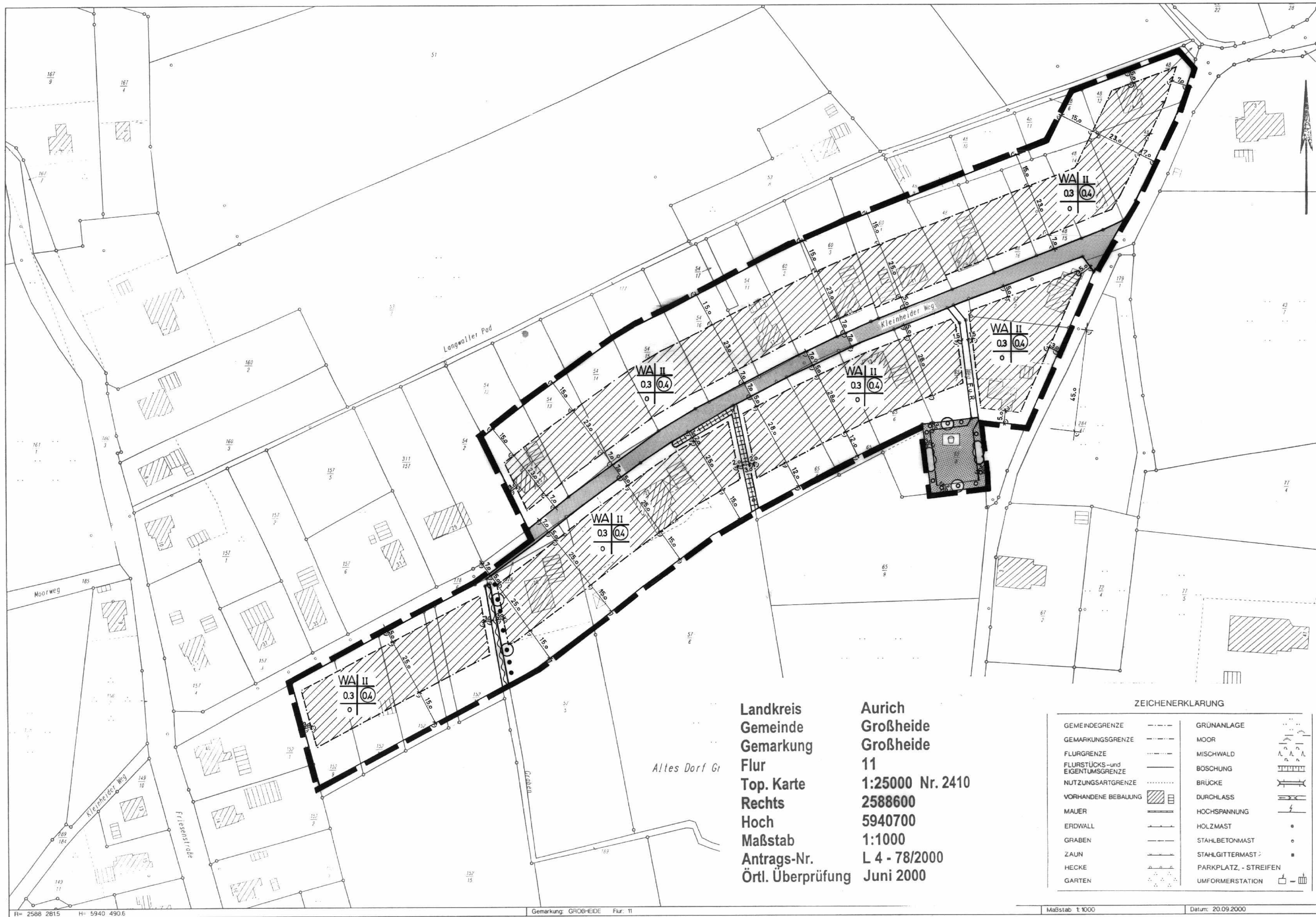
3. Versorgungsleitung

Im Bereich der Flurstücke nördlich der Straße "Kleinheider Weg" verläuft zwischen Straßengrenzlinie und vorderer Baugrenze eine Versorgungsleitung des OÖVV. Die Schutzbestimmungen des OÖVV sind dort zu beachten.

Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr.0726

"Kleinheider Weg"



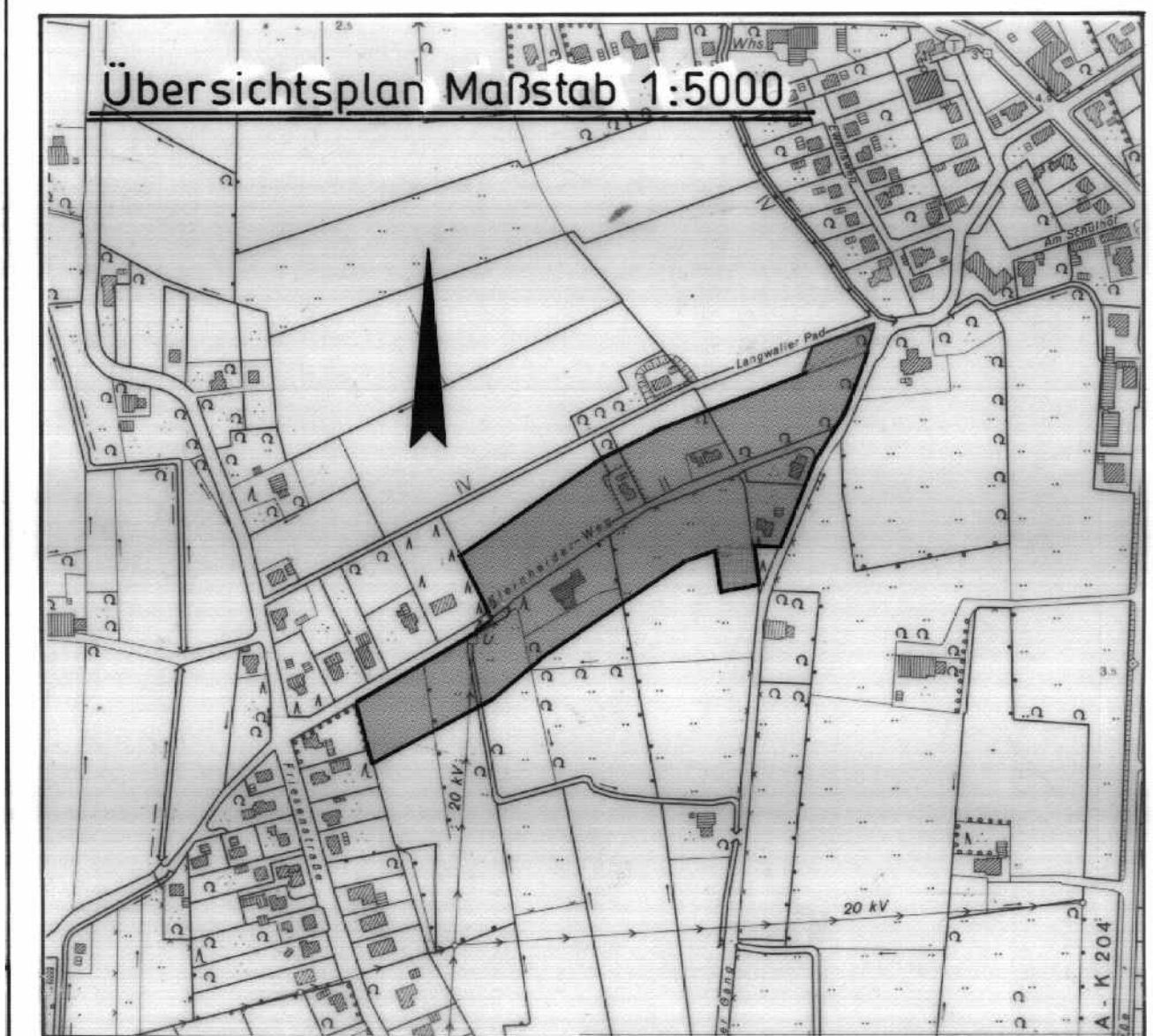
Landkreis
Gemeinde
Gemarkung
Flur
Top. Karte
Rechts
Hoch
Maßstab
Antrags-Nr.
Örtl. Überprüfung

Aurich
Großheide
Großheide
11
1:25000 Nr. 2410
2588600
5940700
1:1000
L 4 - 78/2000
Juni 2000

ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE	---	GRÜNLAGE	---
GEMARKUNGSGRENZE	---	MOOR	---
FLURGRENZE	---	MISCHWALD	---
FLURSTÜCKS- und EIGENTUMSGRENZE	---	BOSCHUNG	---
NUTZUNGSARTGRENZE	---	BRÜCKE	---
VORHANDENE BEBAUUNG	---	DURCHLASS	---
MAUER	---	HOCHSPANNUNG	---
ERDWALL	---	HOLZMAST	---
GRABEN	---	STAHLBETONMAST	---
ZAUN	---	STAHLGITTERMAST	---
HECKE	---	PARKPLATZ, -STREIFEN	---
GARTEN	---	UMFORMERSTATION	---

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßengrenzlinie
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Pflanzstreifen mit Bäumen ist zu erhalten
	Pflanzstreifen-Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
	Fuß- und Radweg
	Graben
	Geschützter Landschaftsbestandteil
	Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr.0726

"Kleinheider Weg"

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden	
	Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Gezeichnet und Verk.-Techn. Bearbeitung:	25.09.98 Eilers Techn.-Angest.
Maßstab 1:1000	Geprüft:	
	Dipl.-Ing.	
Plan Nr. 21/61/0726	Baudezernent:	
	Geändert:	

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 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 05. APR. 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Katasteramt Norden
im Auftrage


Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 03.04.01


Planverfasser




Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0726 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4.6.99 ortsüblich bekanntgemacht.

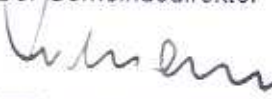
Großheide, den 24. APR. 2001



Der Bürgermeister


- Holwurtel -

Der Gemeindedirektor



- Schulmann -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

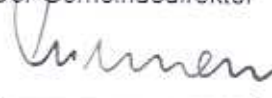
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 3.+4.6.99 ortsüblich bekanntgemacht und am 9.6.99 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den 24. APR. 2001

Der Bürgermeister


- Holwurtel -

Der Gemeindedirektor


- Schulmann -



Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7.12.98+ 27.3.00 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.+24.+25.7.99 1. Auslegung +21.+22.7.00 2. Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 3.8.99 bis 3.9.99 1. Auslegung + 31.7.00 bis 31.8.00 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 24. APR. 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

Der Gemeindedirektor

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

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

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

Großheide, den 24. APR. 2001



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- 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

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Hollwurtel -

- Schulmann -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 04.05.01 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. 0726 mit der Bezeichnung „Kleinheider-Weg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 24. APR. 2001



Der Bürgermeister

- Hollwurtel -

Der Gemeindedirektor

- Schulmann -