

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Großheide  
Maßstab: 1 : 1000

Niederländische Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Die öffentliche Widmung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für GLL nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Berechtigung 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 Widmungen sind der zuständigen Behörde für GLL mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 2 NVermG).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.09). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundsätzlich verbindlich. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtlichkeit ist einzuweisen möglich.

Behörde für GLL Aurich  
Katasteramt Norden  
Norden, den 18. AUG. 2009

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 12.08.09

**Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.07.08 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 11.08.08 ihre Stellungnahme abzugeben.

Großheide, den 07. SEP. 2009

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Öffentliche Auslegung**

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 16.07.07 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.08 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 11.07.08 bis 11.08.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 07. SEP. 2009

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.09 den Bebauungsplan und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Großheide, den 07. SEP. 2009

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten. 11.09.09

Großheide, den 07. SEP. 2009

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit der Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Beglaubigungsvermerk**  
(nur für Zweitabfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den

Der Bürgermeister  
- Weber -

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. vom 10. Februar 2003 (GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.12.08 (Nds. GVBl. S. 378) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 07.12.06 (Nds. GVBl. S. 576, 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2009 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0727, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

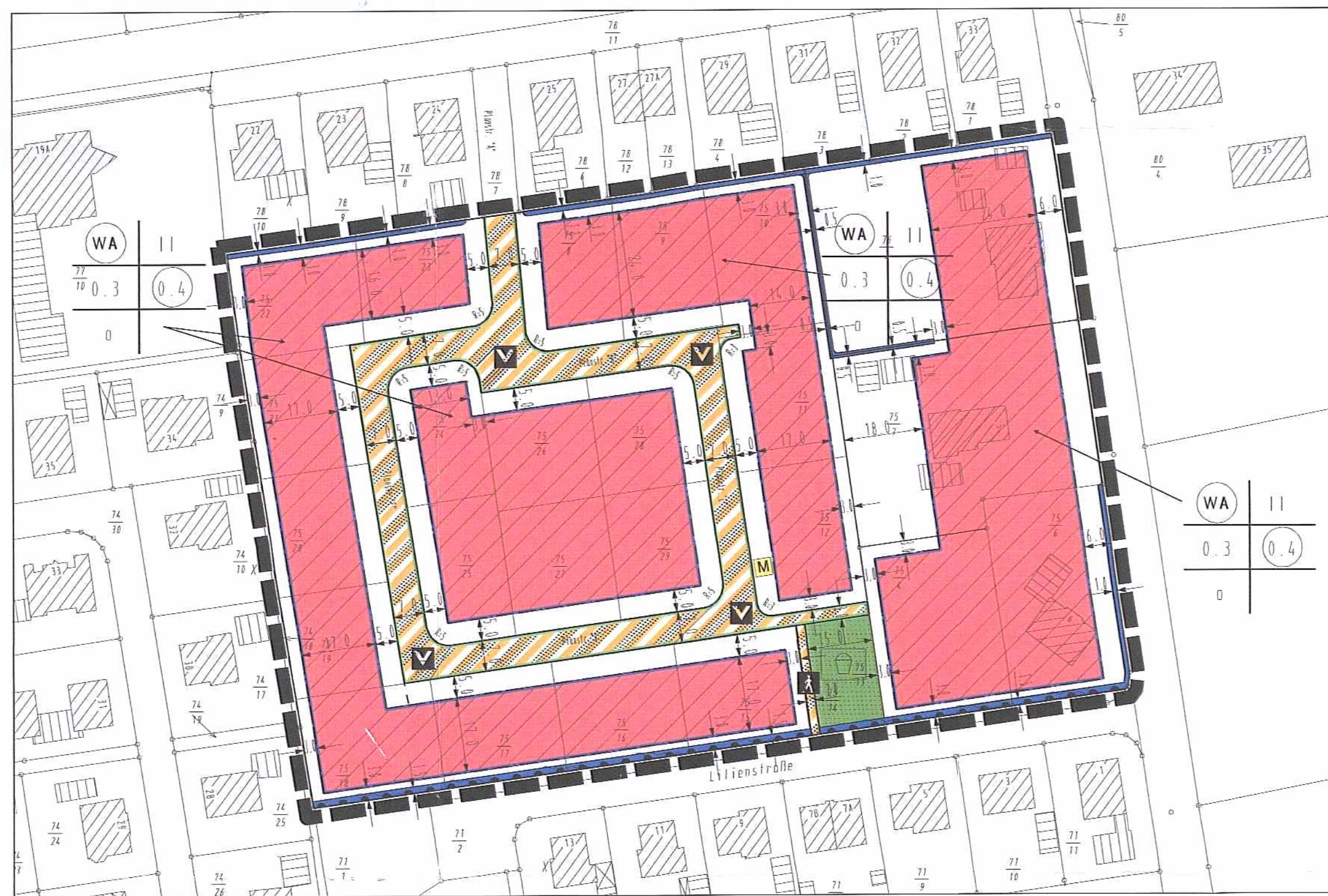
Großheide, den 07. SEP. 2009

Der Bürgermeister  
- Weber -

# Gemeinde Großheide

## Bebauungsplan Nr. 0727

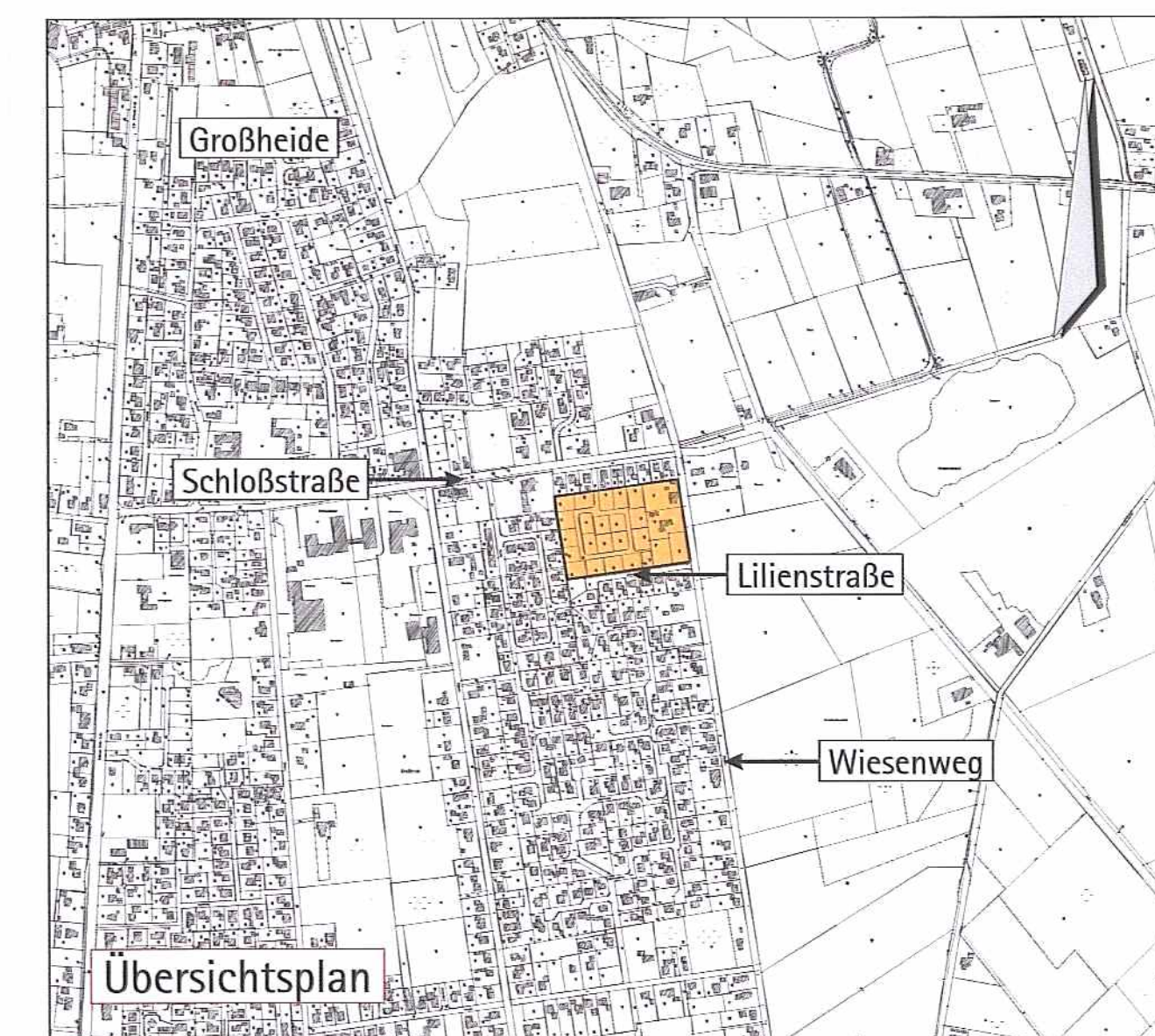
### " Fuchsienstraße "



Planunterlagen	
Gemarkung: Großheide	
Flur: 9	
Datum des Feldvergleichs: 16.07.2009	
Aktenzeichen: LA-12/2009	
Es Bauwerke wie Gartenhäuser o. ä., die nicht vermassen und in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	GLL Behörde für Geoinformation, Landwirtschaft und Liegenschaften Aurich Katasteramt Norden

**Planzeichenerklärung**

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
11	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
0,4	Geschäftflächenzahl
0	Offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Straßenbegrenzung
r=5	Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche
	Hier: Spielplatz
	Gewässer
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Müllbehälterstandplatz



**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. Zufahrten**  
2.1. **Innerhalb der Verkehrsfläche**  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier Fuchsienstraße, ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Art der Laubbäume:  
Buche Fagus sylvatica  
Stieleiche Quercus robur  
Sandbirke Betula pendula  
Schwarzzerle Alnus glutinosa  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Esche Fraxinus excelsior  
Winterlinde Tilia cordata  
Salweide Salix caprea  
Aspe Populus tremula  
Feldahorn Acer campestre

**2.2. Im Bereich der privaten Grundstücke**  
Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau 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 Anlage von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig.

**6. Gewässer**  
An der nördlichen, südlichen und teilweise an der östlichen Grenze verlaufen innerhalb des Plangebietes und westlich direkt angrenzend Gewässer (Gräben). An Gräben ist ein Uferstrandstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferstrandstreifens anzulegen. Die Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

**7. Bestandschutz**  
Für bestehende Nebenanlagen und Garagen im Vorgartenbereich 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.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)**

**1. Dachform**  
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als geeignete 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 Dachplatten 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 als 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.  
Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufbreite ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgebäude eingehalten werden.

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

**2. 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. Mai 1978, § 14).

**Gemeinde Großheide**  
Bebauungsplan Nr. 0727  
" Fuchsienstraße "

**LANDKREIS AURICH**  
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz  
Fischelweg 7-13  
26603 Aurich

Verf.-Techn. Bearbeitung:	Thielen
Gez.u. Verh.-Techn. Bearbeitung:	28.03.07 Th. Eilers
Geprüft:	Hollwedel
Gesehen:	Dezernent
Geändert:	26.10.07 EIL/1.6.07 EIL/25.06.08 EIL/umgez.: 12.08.09 EIL.

**Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften**  
Maßstab 1 : 1 000