

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.382) hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 24. APR. 2005

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 02.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0728 "Heidfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 17.03.2004 bis zum 23.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großheide, den 24. APR. 2005

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für GLL 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 Behörde für GLL mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch unanfechtbar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist

Norden, den 1.1. APR. 2006

Behörde für Geoinformationen,
Landentwicklung und Liegenschaft Aurich
Katasteramt Norden

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 02.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0728 "Heidfeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 27.12.2004 bis zum 08.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.01.2005 bis 07.02.2005 gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 24. APR. 2006

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat den Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 24. APR. 2006

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.10.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld" ist damit am 07.10.2005 rechtsverbindlich geworden.

Großheide, den 24. APR. 2006

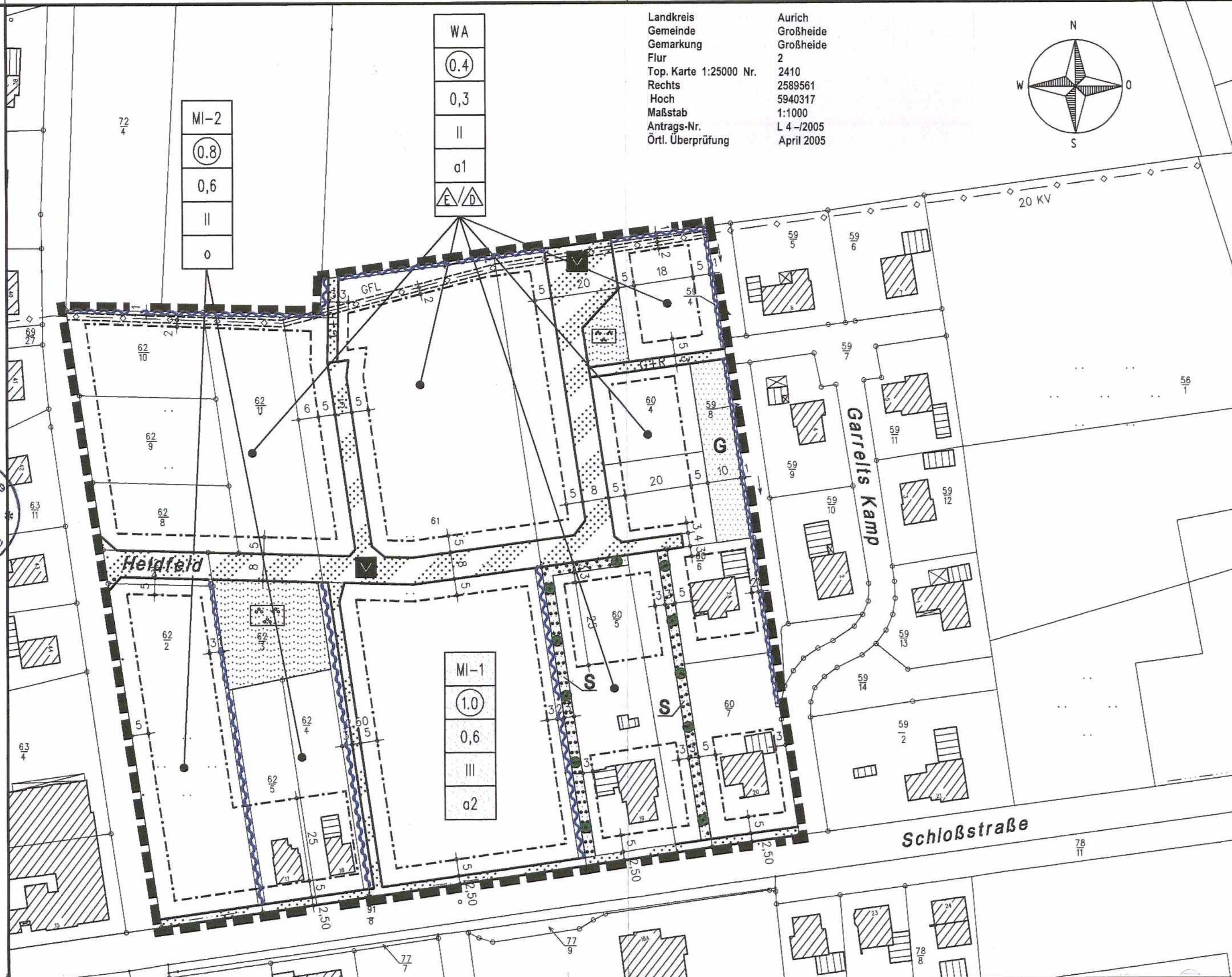
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0728 "Heidfeld" ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den 24. APR. 2006

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- 1. Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten
a) In den Mischgebieten (MI-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Abweichende Bauweise
a. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den WA-Gebieten eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt: In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Einzel- und Doppelhäuser höchstens 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
b. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Mischgebiet Nr. 1 eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Die Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung errichtet werden.
5. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten dürfen noch 25 v. H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
6. 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.
7. 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.
8. Gewässer
An Gräben ist ein Uferandstreifen von mind. 1,00 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen weder Garagen nach § 12 BauNVO noch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.
9. Pflanzgebot
In den Allgemeinen Wohngebieten ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 600 qm Grundstücksfläche
- ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Gew. Esche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)
oder
- zwei Obstbäume (Lokalsorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)
anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

- 10. Straßenraumbegrünung
Zur Bepflanzung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):
Hochstammgehölze, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 16 cm:
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- 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.
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 1/3 der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbehandelte Holzflächen oder verputzte Flächen als Außenwand 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 in den Allgemeinen Wohngebieten und 7,00 m in dem Mischgebiet MI-1 und 6,00 m in dem Mischgebiet MI-2 nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
5. Einfriedigungen
Die Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Notwendige begleitende Absperren 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:
a. 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.
b. Energiegewinnung
Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 (Dacheindeckung) Ausnahmen gemäß § 85 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage) eingesetzt werden sollen.
c. Garagen und Nebenanlagen
Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 m² sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.
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.

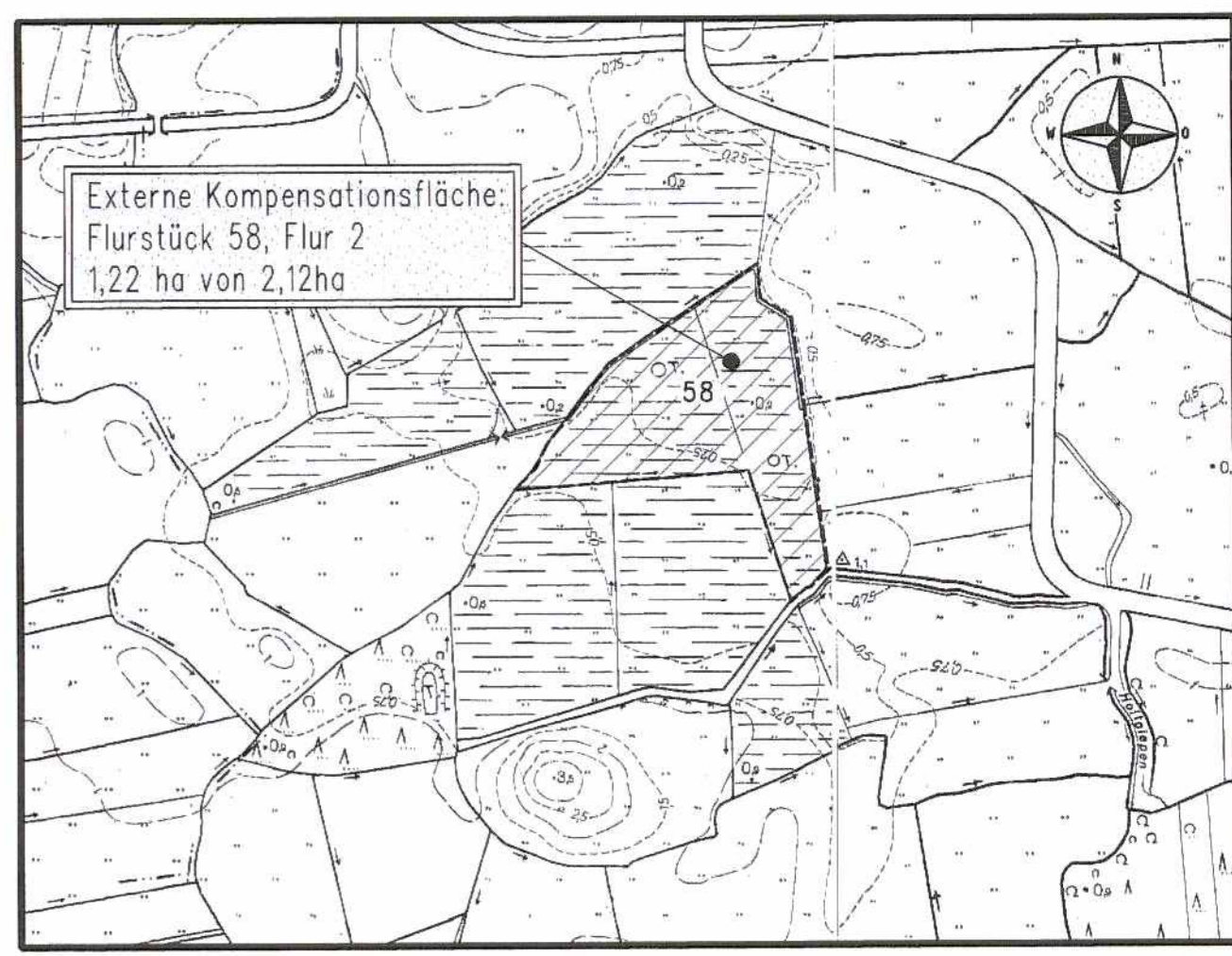
Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung
0,4/0,8/1,0 Geschößflächenzahl
0,3/0,6 Grundflächenzahl
II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen
a1/a2 abweichende Bauweise
o offene Bauweise
E/D nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen
G+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Hauptversorgungsleitungen
Zweckbestimmung: Unterirdisch
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
G Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Garten
S Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Entwässerungsgräben
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhalt von:
Bäumen
Sonstige Planzeichen
Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Zweck: Sicherung der Energieversorgung
Bestnigte: EWE AG
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0728 "Heidfeld"

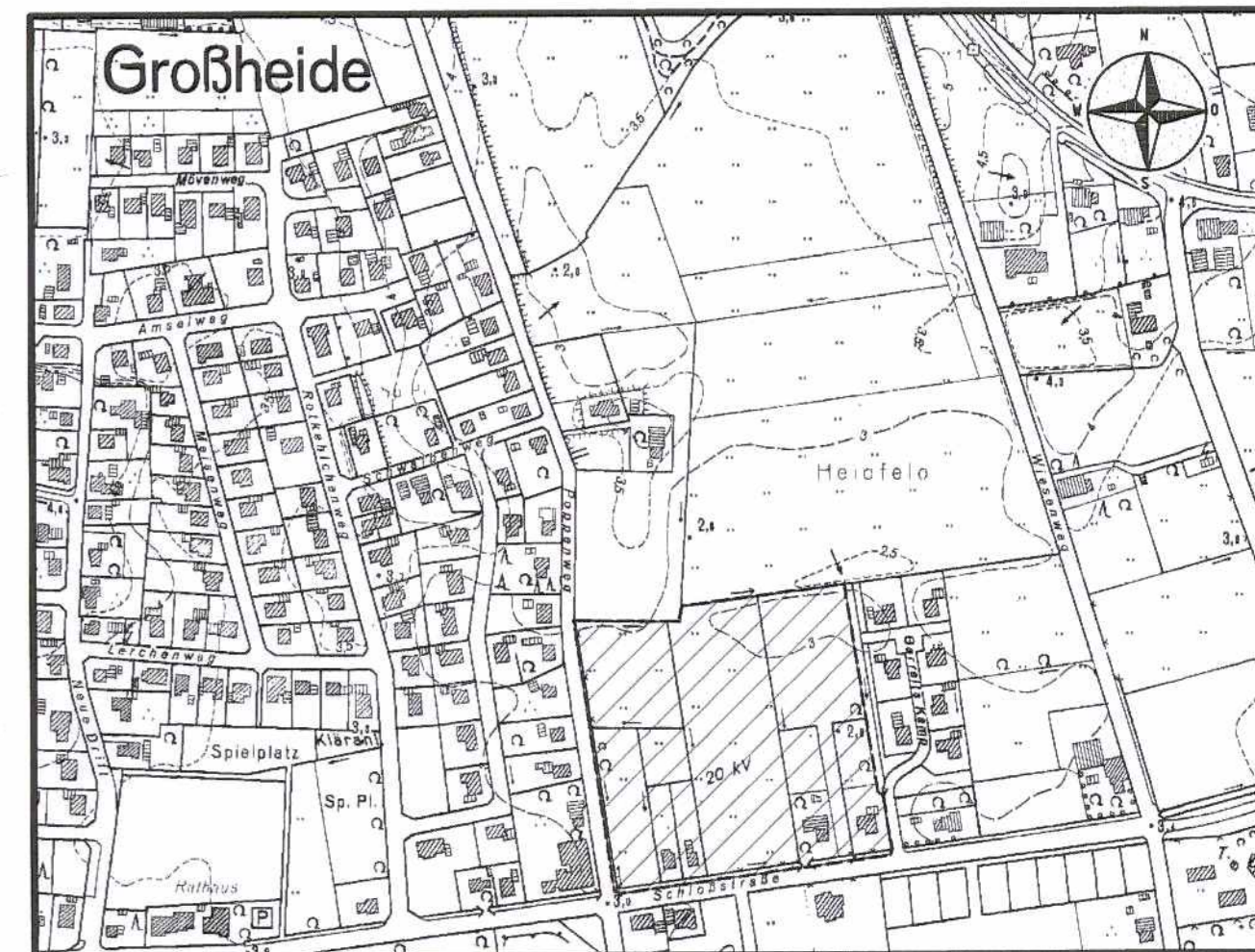
Hinweise

- 1. Rechtliche Grundlagen:
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 27.08.1997
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1990
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994
2. Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gemeldet und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Externe Kompensationsmaßnahmen:
Das Flurstück 58, Flur 2, Gemarkung Arle, ist dauerhaft extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftungsaufgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abgestimmt.

Kompensationsfläche Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld"

Bauherr	Gemeinde Großheide Landkreis Aurich	Anlage	
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 0728 "Heidfeld"	Blatt:	Bearbeiter: KU/BU
Entwurfstat	Unterschrift Abschrift	Zeichn.Nr.:	CAD: K/SP/PROJEKT/ 103 04/04/ABSCHLUPF
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 20.04.2004/ 14.12.2004/12.04.2005
		gez. Dr. Schlichting	
		Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH	
26695 Aurich 27568 Bremerhaven	Tjückkampstraße 12 Grabenstraße 31	Ruf 04941/7793-0 Ruf 0471/94427-0	Fax 04941/7793-66 Fax 0471/94427-27
		Maßstab:	64/03 Größe: 0,56 m²