

# Gemeinde Großheide

## Bebauungsplan Nr. 0732

### „An't Blocksberg“

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Amtliche Karte  
 Gemarkung: Maßstab 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 -Regionaldirektion Aurich- Katastramt Norden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddarstellungen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddarstellungen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften.
- Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddarstellungen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvrmG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die sachlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *Fb. Nr. 2617*). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfrei einwandfrei.

Norden  
 Emden, 22.04.13

Landesamt für Geoinformation- und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich- Katastramt Norden

Dipl.-Ing. Günther Hattermann  
 Offiz. best. Vermessungsingenieur  
 Friedrich-Ebert-Str. 85  
 26725 Emden  
 Telefon (0 49 21) 2 18 22  
 Telefax (0 49 21) 2 51 85

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.  
 Aurich, den 10.04.2013

Der Landrat

**Aufstellungsbeschluss**

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 16.04.12 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0732 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.12/04.10.12 öffentlich bekannt gemacht.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.05.12/09.06.12 öffentlich bekannt gemacht und vom 13.05.12 bis 04.07.12 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 08.06.12 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Auforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 04.07.12 durchgeführt.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.10.12 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 12.11.12 ihre Stellungnahme abzugeben.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 16.04.12 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den enthaltenen öffentlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.12 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den enthaltenen öffentlichen Bauvorschriften haben vom 12.10.12 bis 12.11.12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.12 den Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes mit den enthaltenen öffentlichen Bauvorschriften beschlossen.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.13 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.05.13 in Kraft getreten.

Großheide, den 10.05.13  
 Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Großheide, den  
 Der Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerthalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den  
 Der Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**  
 (nur für Zweitausfertigungen)

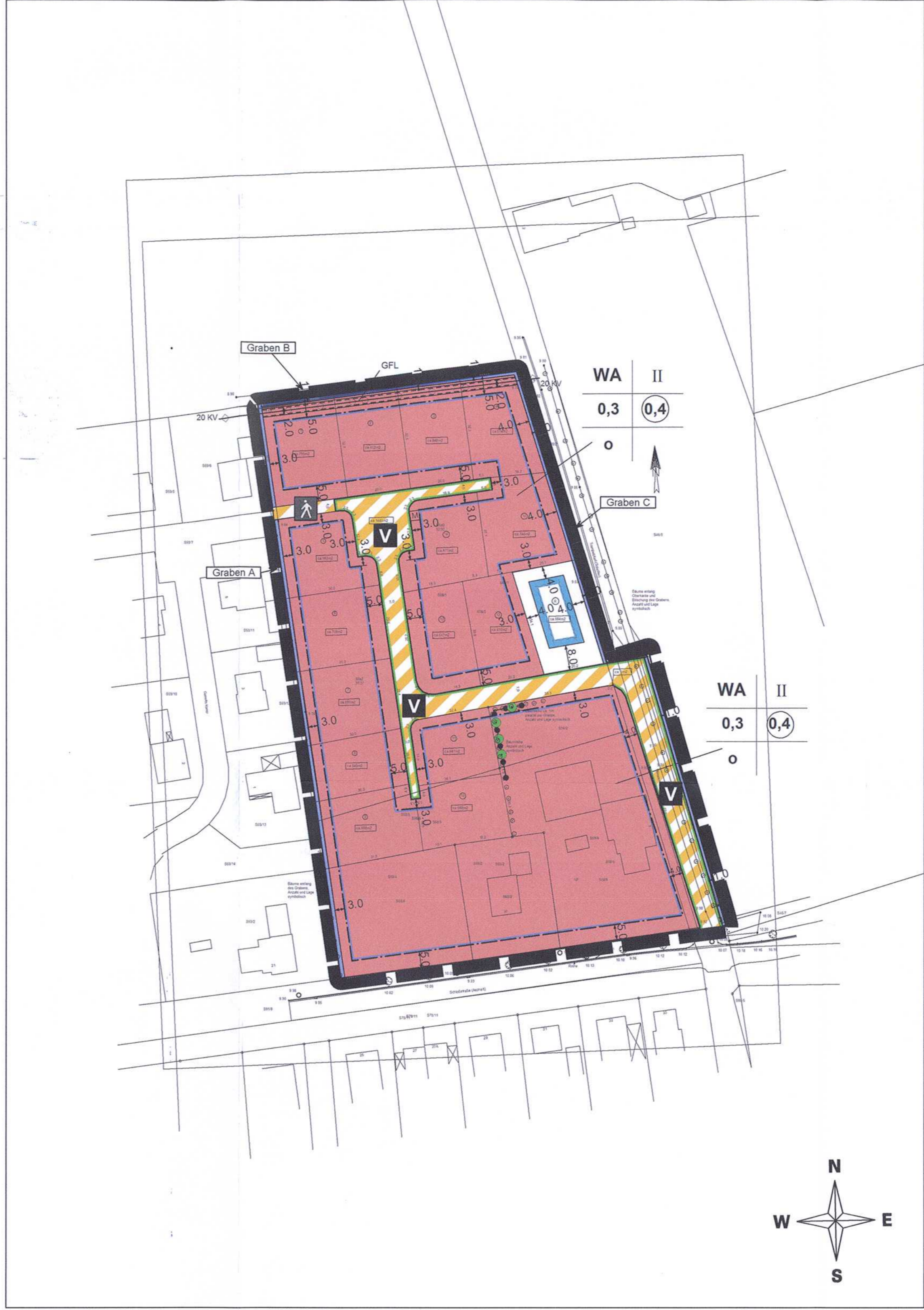
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den  
 Der Bürgermeister

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 13 zur Ford. des Klimaschutz bei der Entwicklung, in den Städten und Gemeinden vom 22.10.11 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NvrmVO) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.12 (Nds. GVBl. S. 278) und § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0732 beschlossen.

Großheide, den 06. MAI. 2013  
 Der Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**

**1. Nebenanlagen, Garagen, Carports**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorarten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

**2. Zu erhaltende Bäume**  
 Die vorhandenen Laubbäume (Baumreihen) sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

**3. Anpflanzungen**

**3.1 Innerhalb der Verkehrsfläche**  
 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier An't Blocksberg, ist je angefangene 100 m² 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  
 Esche Fraxinus excelsior  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Salweide Salix caprea  
 Aspe Populus tremula  
 Feldahorn Acer campestre

**Qualitätsanforderungen:**  
 Höchststamm: mindestens 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.

**3.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke**  
 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie im Bereich der Verkehrsflächen.

**4. 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.

**5. 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.

**6. 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.

**7. Gewässer**  
 An der westlichen, nördlichen und an der östlichen Grenze verlaufen innerhalb des Plangebietes 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.

**8. Benutzungserrechte**  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungserrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

**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 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. Putzdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

**2. Dacheindeckungen**  
 Die Dacheindeckungen der über 30° geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpflannen 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 Vormauerziegel (DIN 105) zu verbinden. 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 Krüppelwälen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nachfolgender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schrittlinien 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 Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wänden der Hauptgebäude eingehalten werden.

**5. Einfriederungen**  
 Die Einfriederungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Strauchem) bestehen. Notwendige begleitende Absperren dürfen nur mit Drahtgelenzäunen innerhalb der Hecken 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 vorstehend 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).

**3. Versorgungsleitungen**  
 Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke an der Schlossstraße (Haus Nr. 30) und (Wiesenweg Nr. 3) verläuft zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze eine Versorgungsleitung des OÖW. Die Schutzbestimmungen des OÖW sind dort zu beachten.

**Planzeichenerklärung**

**Bauweise**

WA Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl

0,4 Geschoßflächenzahl

o Offene Bauweise

**Grenzen**

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

**Verkehrsflächen**

Besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fuß- und Radweg

**Wasserflächen (siehe Festsetzungen)**

Gewässer(Graben)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Rückhaltebecken

**Sonstige Pflanzungen**

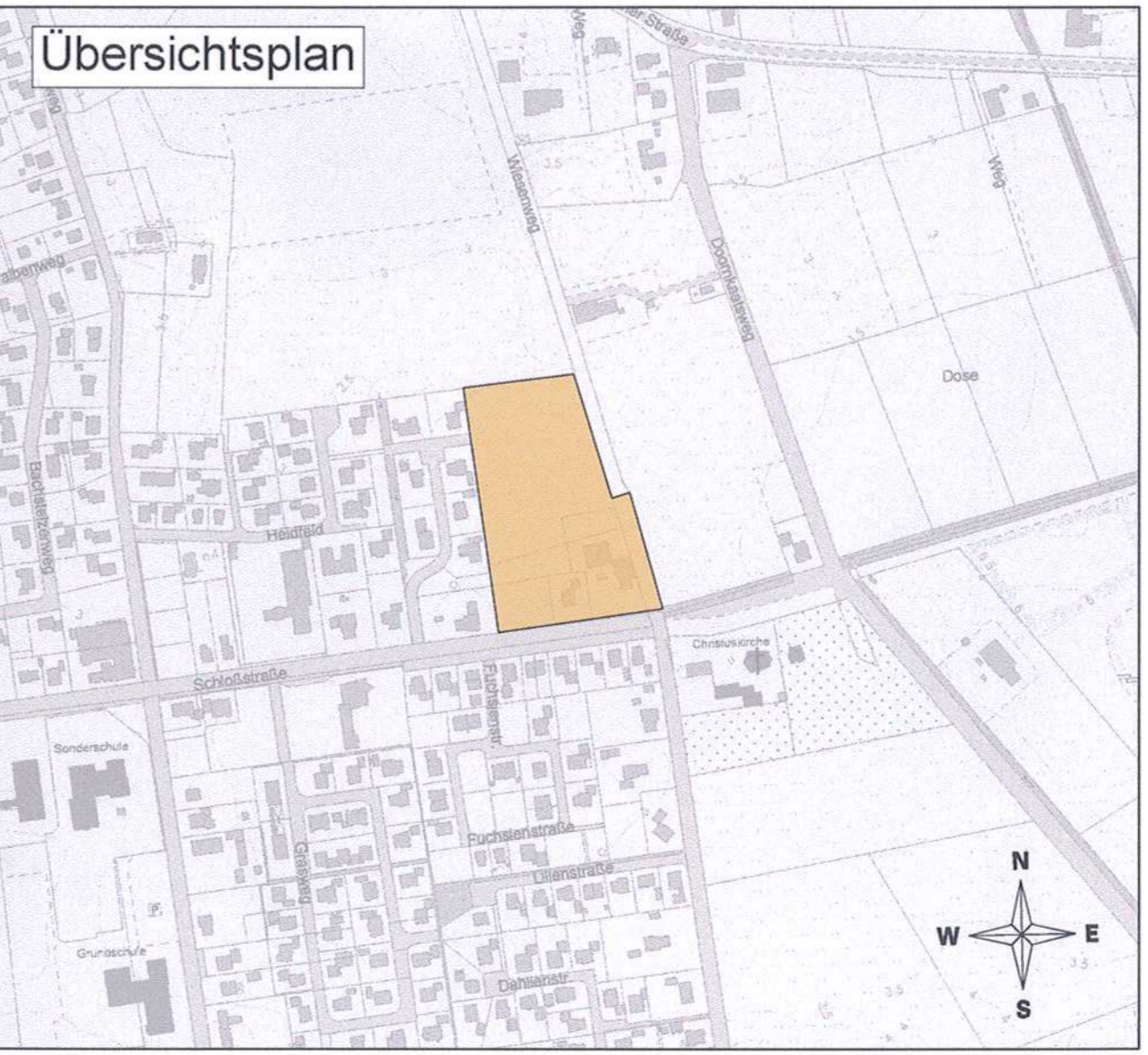
Baumreihe ist zu erhalten

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Zweck: Sicherung der Energieversorgung  
 Zu Gunsten: EWE AG

Hauptversorgungsleitungen Zweckbestimmung:  
 Unterirdisch

Müllbehälterstandplatz



**Gemeinde Großheide**  
 Bebauungsplan Nr. 0732  
 „An't Blocksberg“

LANDKREIS AURICH

Verf.-Techn. Bearbeitung: Weege Techn.-Angest.

Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung: 21.07.2011 Th. Eilers Techn.-Angest.

Geprüft: Dipl.-Ing. Hollwedel

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften

Gesehen: Dezernent Dr. Puchert

Maßstab 1 : 1 000

Geändert: 19.10.11/EI/13.12.11/EI/21.12.11/EI/24.01.12/EI/15.02.12/EI/05.07.12/EI/03.09.12/EI/Impf: 28.02.13/EI