

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Malsstabs: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich- Katasteramt 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 für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, 03. MAI 2011

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 12.04.11

Der Landrat
Im Auftrage

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 09.11.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0805, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Großheide, den 11. MAI. 2011

Der Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.06.10 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 05.08.10 ihre Stellungnahme abzugeben.

Großheide, den 11. MAI. 2011

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 09.11.09 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 25.06.10 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 05.07.10 bis 05.08.10 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den 11. MAI. 2011

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.10 den Bebauungsplan und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Großheide, den 11. MAI. 2011

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.5.11 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.5.11 in Kraft getreten.

Großheide, den

Der Bürgermeister

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 nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb 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

Landkreis Aurich
Im Auftrage

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473, 2010 S. 41) zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 07. Oktober 2010 (Nds. GVBl. 462) und §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0805 beschlossen.

Großheide, den 11. MAI. 2011

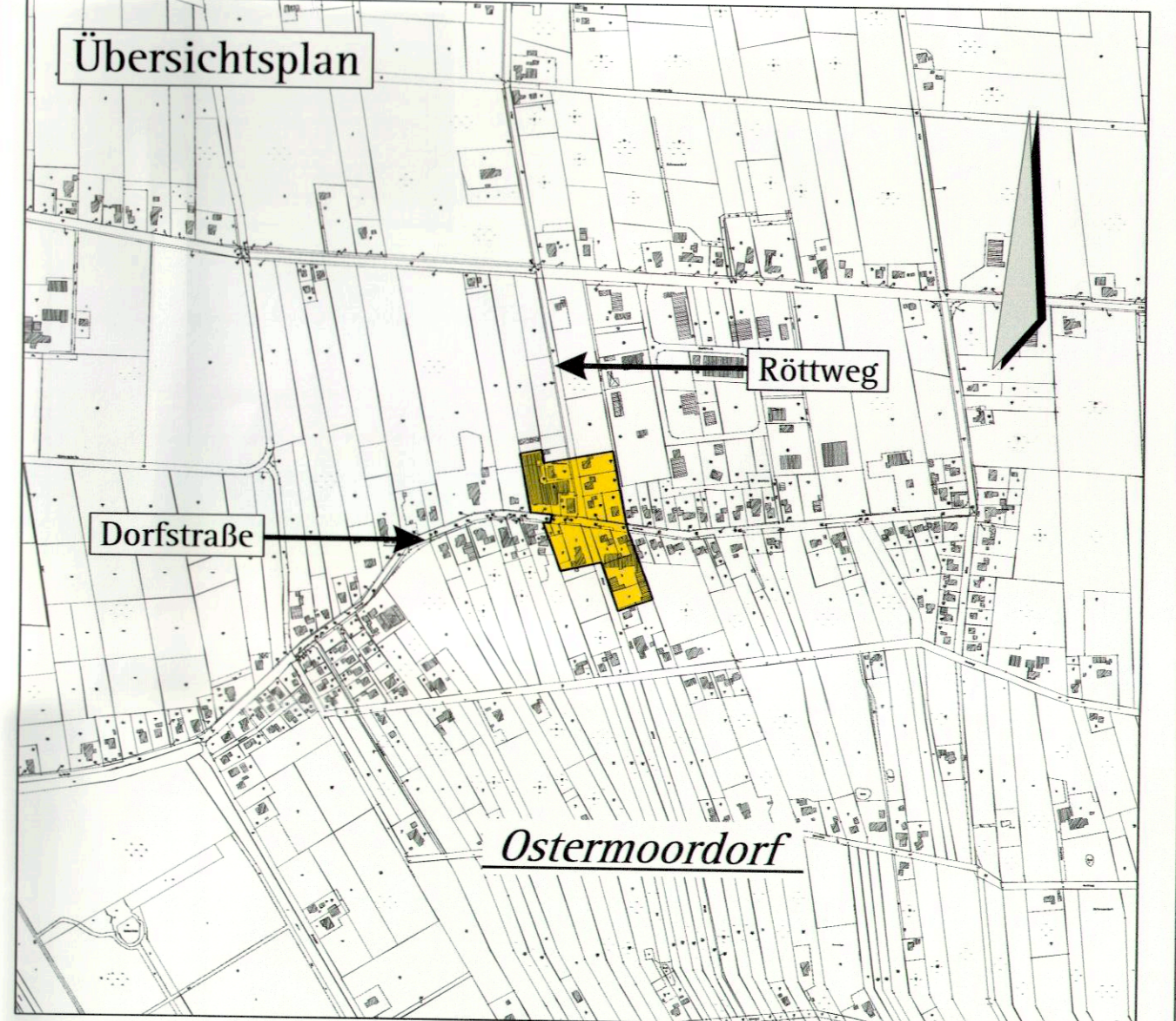
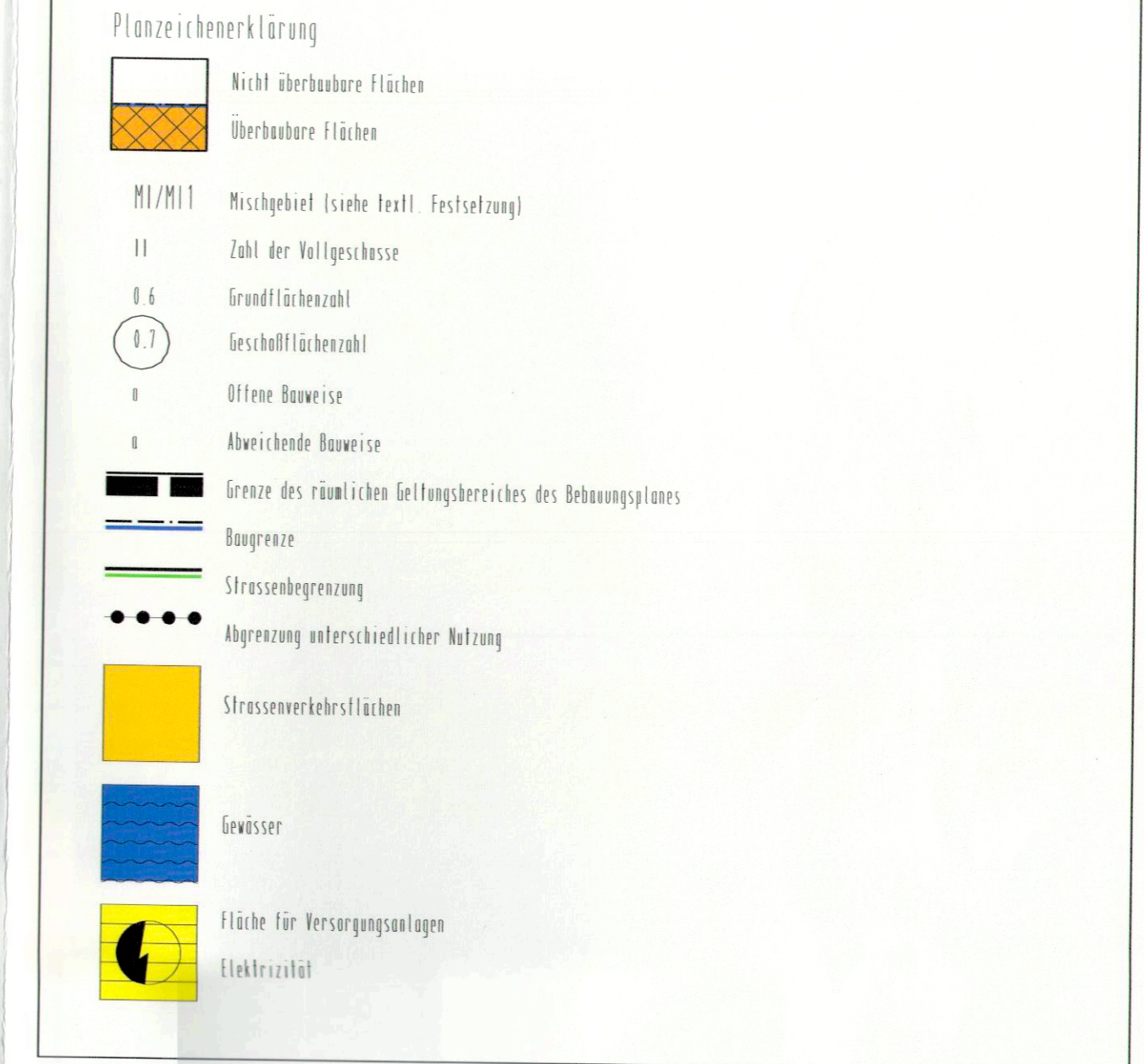
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Bestandsschutz**
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.
- Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen**
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der am 15.07.1988 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 0803 der Gemeinde Großheide vollständig außer Kraft.
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche des am 02.06.1981 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 0801 der Gemeinde Großheide außer Kraft, die von diesem Bebauungsplan überlagert werden.
- Bauliche Nutzung**
Die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Wohngebäude) sind im „MI“-Gebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) sind im „MI“-Gebiet, MI“-Gebiet und MI“-Gebiet“ unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise, im MI“-Gebiet, sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 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 und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- Zufahrten im Bereich von Gräben**
Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist, im Bereich von Gräben, die Anlegung einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig (MI“-Bereich nordöstliche Seite).
- Gewässer (Gräben)**
Die festgesetzten Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.
Das anfallende Oberflächenwasser ist über vorhandene Gräben abzuführen oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.
- Denkmalschutz**
Für den Landkreis Aurich ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden – das Maß von 3,50 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.
 - Dachform**
Mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten sind nur Satteldächer zulässig, sie müssen eine Neigung von mind. 38° aufweisen. Die Giebelspitzen dürfen in der oberen Hälfte des Giebelbereiches abgewalmt werden (Krüppelwälder). Kunststoff- und Metallflächen in geneigten Dachflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.
 - Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Vormauersteinen zu verblenden. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.
 - Ausnahmen**
Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:
4.1 **Vor- bzw. Anbauten**
Bei untergeordneten Vor- bzw. Anbauten, die insgesamt unter 50% der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes vorhanden waren, sind Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bzgl. Nr. 2 (Dachform) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig. Der Vor- bzw. Anbau muss dann im Material und in der Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.
4.2 **transparente Bauten**
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Traufwandhöhe), Nr. 2 (Dachform) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.
4.3 **Energiegewinnung**
Sollen zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden, sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 (Dachform) Ausnahmen gem. § 85 NBauO zulässig.
4.4 **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 (Dachform) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.
5. **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**
- Altablagerungen/Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - 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
Ortsteil Ostermoordorf
Bebauungsplan Nr. 0805

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

Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Theilen
Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Angest.	08.02.08 Th.Eilers
Geprüft:	Dipl.-Ing.	Hollwedel
Gesehen:	Dezernent	21.02.08 Eil./18.03.08Eil./16.06.10 Eil./umgez.: 31.03.11 Eil.
Gemindert:		

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1 000