

Bebauungsplan Nr.0807

Gemeinde Großheide

"Buchenweg"

Teilliche 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. Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 02.06.1981 genehmigten Bebauungsplanes Nr.0801 außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

3. Anpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsflächen - "Buchenweg" - ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:
Schwarzzerle - Alnus glutinosa; Stieleiche - Quercus robur; Sandbirke - Betula pendula; Moorbirke - Betula pubescens; Aspe - Populus tremula; Eberesche - Sorbus aucuparia; Buche - Fagus sylvatica; Winterlinde - Tilia cordata

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: (ab 180 cm Höhe, Krone nicht angerechnet)
Stammumfang von 12 - 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals; im Wurzelballen

4. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen.

Undurchsichtige Einfriedigungen, soweit sie nicht aus lebenden Hecken bestehen, sind auf den Grundstücken unzulässig.

Durchsichtige sonstige Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf der dem Grundstück zugewandten Seite hinter der lebenden Hecke zulässig.

5. Versiegelung

Zusätzlich zur 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.

6. 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.

7. Zufahrten

Zu jedem Baugrundstück ist die Anlegung nur einer, bis zu 4 m breiten Zufahrt zulässig.

5. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dachform), 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, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 (Dachform) und Nr. 2 (Dacheindeckung) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dacheite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

- Nebenanlage Garagen -
Für die nachfolgend aufgeführten Gebäude sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Dachform) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig:
a) Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und
b) Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² gem. § 14 BauNVO.

Hinweise

1. 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 30.05.1978, § 14).

2. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer

Durch das Plangebiet verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung "Moowegschloot". Es wird darauf hingewiesen, daß Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Norden unter anderem verpflichtet sind, bzw. dulden müssen:
Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Austubes, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

3. Altablagerungen/Altstandorte

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

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrische Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmengen bis hin zum Walddach zulässig sind.
Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30° versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufbreite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dacheindeckungen

Auf geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen mit rot bis rötbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Beudachsteinen (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3016, 8004 mit gewellter Oberfläche und mit Reet zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001, 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.
Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaufwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen als Außenwandverbindungen 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 und den äußeren Scheitelstimm von Außenwand und Dachstuhl, mitig. vor der Fassade und rechtswinkelig zur Fahrbahn gemessen.

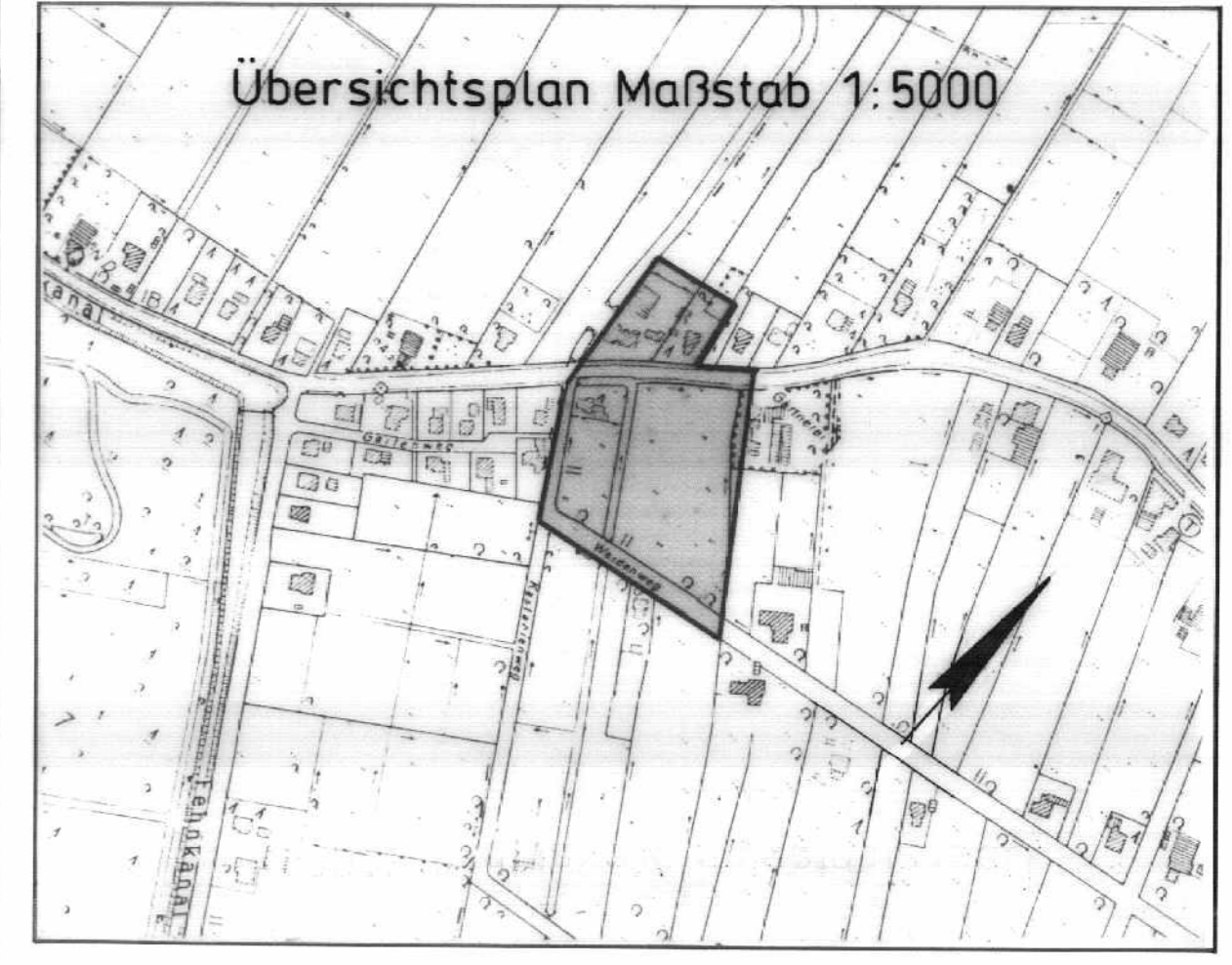
Landkreis Aurich
Gemeinde Großheide
Gemarkung
Flur 5
Top. Karte Rechts
Hoch Maßstab
Antrags-Nr. 1:1000
Örtl. Überprüfung November 1998

ZEICHENERKLÄRUNG	
GEMEINDEGRENZE	GRÜNLAND
GEMARKUNGSGRENZE	EICHE
FLURGRENZE	MISCHWALD
FLURSTÜCKS- und EIGENTUMSGRENZE	BÖSCHUNG
NUTZUNGSARTGRENZE	BRÜCKE
VORHANDENE BEBAUUNG	DURCHGLASS
MAUER	HOCHSPANNUNG
ERDWALL	HOLZMAST
GRABEN	STAHLBETONMAST
ZAUN	STAHLGITTERMAST
HECKE	KILOMETERSTEIN
GARTEN	UMFORMERSTATION



Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Fläche
	Überbaubare Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.4	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
	Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Graben
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich



Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr.0807

"Buchenweg"

Satzungsexemplar	Planverfasser: Landkreis Aurich Amt für Planung u. Naturschutz Außenstelle Norden
Maßstab 1:1000	Verm.-Techn. Bearbeitung: Verfahrenstechn. Bearbeitung: Gezeichnet und Verfahrenstechn. Bearbeitung: Geprüft: Baudezernent: Geändert:
Plan Nr. 21/61/0807	23.09.97 Dipl.-Ing.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung:
Maßstab:

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 Nov. 1998). 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 26. JAN, 1999

Im Auftrage



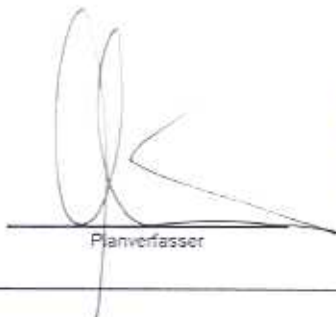
Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von/vom Landkreis Aurich.

Norden, den 20 Jan 99



Planverfasser



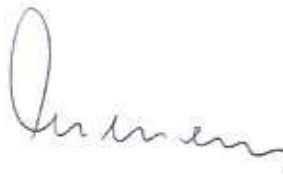
Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0807 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 04. FEB. 1999



Bürgermeister



Gemeindedirektor

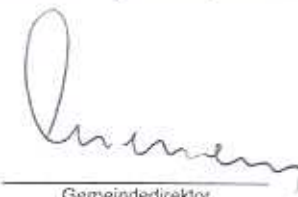
Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.01. + 09.01.98 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.01.98 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Großheide, den 04. FEB. 1999



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.97 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 26.02. + 03.03.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 09.03.98 bis 09.04.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 04. FEB. 1999




Bürgermeister


Gemeindedirektor

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 ausgelegen.

Großheide, den _____

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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 _____

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Großheide, den 04. FEB. 1999




Bürgermeister


Gemeindedirektor

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 29.7.99 beigetreten.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 19.11.99 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

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

, 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. 0807 mit der Bezeichnung „Buchenweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 04. FEB. 1999



Bürgermeister

Gemeindedirektor