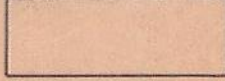


Planzeichenerklärung

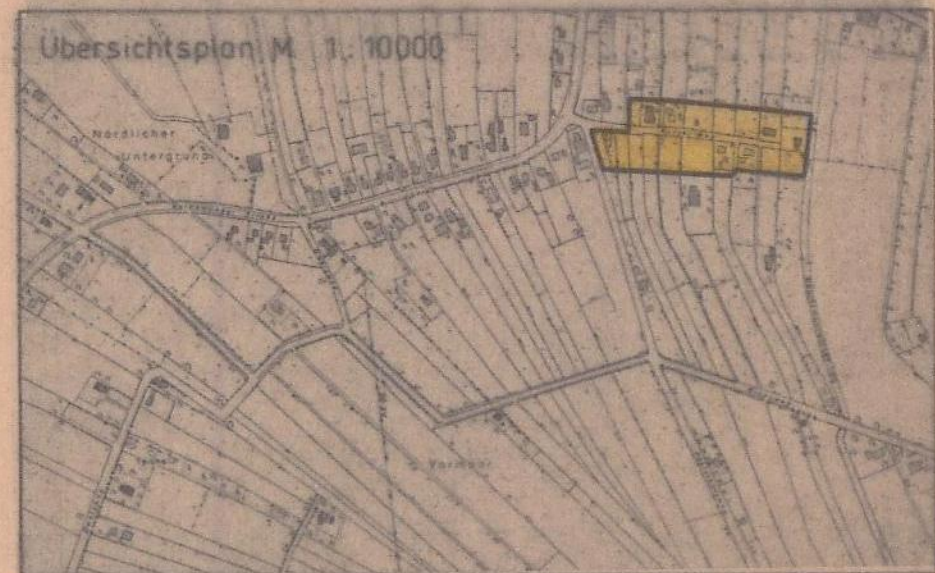
-  Überbaubare Grundstücksflächen
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Umgrenzung der Abgrenzungssatzung
-  Baugrenze

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. Altablagierungen

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



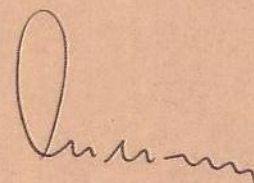
Abgrenzungssatzung der Gemeinde Großheide
Ortsteil Westermoordorf, Kurzer Weg

Maßstab 1:2000

Gemeinde Großheide, den 04. FEB. 1999


Der Bürgermeister




Der Gemeindedirektor

Satzung

zur Festlegung des bebauten Gebietes im Außenbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil

der Gemeinde Großheide, Ortsteil Westermoordorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m.
§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG,

§§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und dem

§ 6 der Nds. Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat der Gemeinde Großheide folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Das bebaute Gebiet eines Teilbereichs beidseitig der Straße Kurzer Weg, das im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Flurkartenauszug im Maßstab von 1:2.000 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Auf den einbezogenen Flächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) II

3. Bauweise

Für den Geltungsbereich der Satzung wird die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m. Angebaute Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) werden auf die Länge nicht angerechnet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Übersichtsplan geregelt.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung städtebaulicher, baugestalterischer und ökologischer Absichten auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und der §§ 56, 97 und 98 folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

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.

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 rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (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 Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen als Außenwandverblendungen zulässig.

4. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinkelig zur Fahrbahn gemessen.

5. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den Bauvorschriften Nr. 1 (Dachform), Nr. 2 (Dacheindeckungen), 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 Bauvorschrift Nr. 2 (Dacheindeckung) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

6. Ausnahmen bei Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.

Textliche Festsetzungen

Anpflanzungen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle - *Alnus glutinosa*; Stieleiche - *Quercus robur*; Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*; Aspe - *Populus tremula*; Eberesche - *Sorbus aucuparia*; Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*; Hochst. Obstbäume

Qualitätsanforderungen:

Hochstamm: (ab 180 cm Höhe ohne Krone);

Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals; im Wurzelballen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Kurzer Weg) dürfen nur aus lebenden Laubholzhecken (Sträuchern) bestehen.

Undurchsichtige Einfriedungen soweit sie nicht aus lebenden Hecken bzw. Bäumen bestehen sind auf den Grundstücken unzulässig.

Befestigungen

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett bzw. mit Recycling-Material erfolgen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 der NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB (Amtsblatt für den Landkreis Aurich) in Kraft.

Großheide, den

- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -