



Satzung

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

der Gemeinde Großheide, Ortsteil Westermoor Dorf und der Gemeinde Berumbur, Ortsteil Berumbur

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

§ 9 (4) BauGB,

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

§ 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO)

haben der Rat der Gemeinde Großheide und der Rat der Gemeinde Berumbur folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Das bebaute Gebiet entlang des Rosenweges 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 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):II

2. 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.

3. 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 Bauvorschriften 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

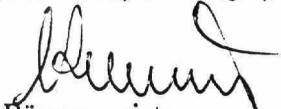
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Dacheindeckung) und Nr. 3 (Außenwände) zulässig.

5

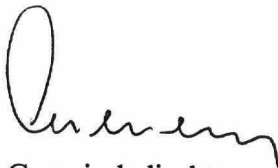
§ 5
Inkrafttreten

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

Großheide, den 04. FEB. 1999


- Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -

Berumbur, den 10. Feb. 1999

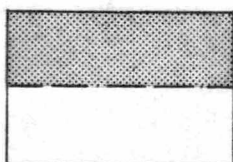
- Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -



Planzeichenerklärung



Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Umgrenzung der Abgrenzungssatzung



Baugrenze



Gemeindegrenzen

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhe-schichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

2. Altablagerungen

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

Abgrenzungssatzung der Gemeinde Großheide Ortsteil Westermoordorf, Rosenweg

Gemeinde Großheide, den 04. FEB. 1999

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor

Abgrenzungssatzung der Gemeinde Berumbur Rosenweg

Gemeinde Berumbur, den 10. Feb. 1999

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor

Maßstab 1:2000