

Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen und 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. Anpflanzungen

2.1 Bereich: Grundstücke

Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Bäume:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprea
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:

Hochstamm: 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.

2.2 Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (ohne die vorhandenen Straßen "Schlicktrift" und "Klappbrücker Weg"), ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie bei Bereich: Grundstücke.

3. Befestigungen

Für die Befestigungen 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 oder mit Recycling-Material erfolgen.

4. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

5. Gewässer

Die festgesetzten Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude müssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferrandstreifens anzulegen.

6. Zufahrten

Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlage von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig, auch über festgesetzte Gräben.

7. Bestandschutz

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.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm:

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

tagsüber:

- Außenwohnbereich, wie Terrassen, Balkone usw., dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die K 203 bzw. K 206 abgeschirmt werden.
- Bei Wohnräumen die sich hinter lärmzugewandten Hausseiten befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Verkehrslärm kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

nachts:

Bei Schlafräumen die sich hinter lärmzugewandten Hausseiten befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Verkehrslärm kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen (SSK 2) und Zwangsbeltungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen, wenn ein Fenster an einer Hausseite angeordnet wird, die dem vollen Schalleinfall der K 203 bzw. K 206 unterliegen.

Hinweis:

SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben wird.

Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der Schallschutzklasse 2 im eingebauten Zustand ein bewertetetes Schalldämm-Maß vom R_w = 32 dB angegeben.

8.2 Freizeitlärm

An Sonn- und Feiertagen darf der Spielbetrieb nur in der Zeit von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und ab 14.00 Uhr stattfinden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Notwendige begleitende Absperungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2. Dachform

Wohngebäude müssen Dachneigungen von mind. 22° erhalten.

3. Dachendeckungen

Die Dachendeckungen der über 22° geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement, Schiefer oder schieferähnlichem Material zu erfolgen. Zulässig sind außerdem natürliche Materialien.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren unglasierten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden oder mit naturbehandelten Holzflächen zulässig.

5. 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 (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe bis zu 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

6. Ausnahmen

6.1 transparente Bauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dachendeckung), Nr. 4 (Außenwände) und Nr. 5 (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. 3 (Dachendeckung) 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. 3 (Dachendeckung) und Nr. 4 (Außenwände) zulässig.

7. 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

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. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 206 und K 203) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

3. Altablagerungen/Altstandorte

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

4. Versorgungsleitungen

Im Bereich der Grundstücke östlich der Straße „Schlicktrift“, nördlich der Straße „Am Berumerfehkanal“ und westlich der Straße „Klappbrücker Weg“ verläuft zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze eine Versorgungsleitung des OÖVV. Die Schutzbestimmungen des OÖVV sind dort zu beachten.



Landkreis Aurich
Gemeinde Großheide
Gemarkung Berumerfeh
Flur 3
Top. Karte 1:25000 Nr. 2409
Rechts 2587760
Hoch 5938300
Maßstab L 4 – 3/2003
Antrags-Nr. 15.01.2003
Örtl. Überprüfung

Gemeinde Großheide

OT Westermoor

"Klappbrückerweg"

Bebauungsplan Nr.1005

Planzeichenerklärung

Bauflächen

- Allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise

Grenzen

- Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien

Verkehr

- Straßenverkehrsfläche

Besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich gem.§ 42 Abs. 4a St.VO(7km/h)
- Full-u-Roadway
- Radien beziehen sich auf Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Ver- und Entsorgung

- Müllbehälterstandplatz (1x2m)
- Pumpstation

Wasserflächen

- Gräben

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- 1 - Fußballplatz
- 2 - Fußballübungsplatz

Anpflanzungen

- Bepflanzter Wall mit Sträuchern als Pflanzstreifen (Höhe=4,50m)

- Baumreihe ist zu erhalten
- Baum- u. Strauchreihe ist zu erhalten
- Einzelbäume sind zu erhalten

Sonstige Darstellungen

- Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

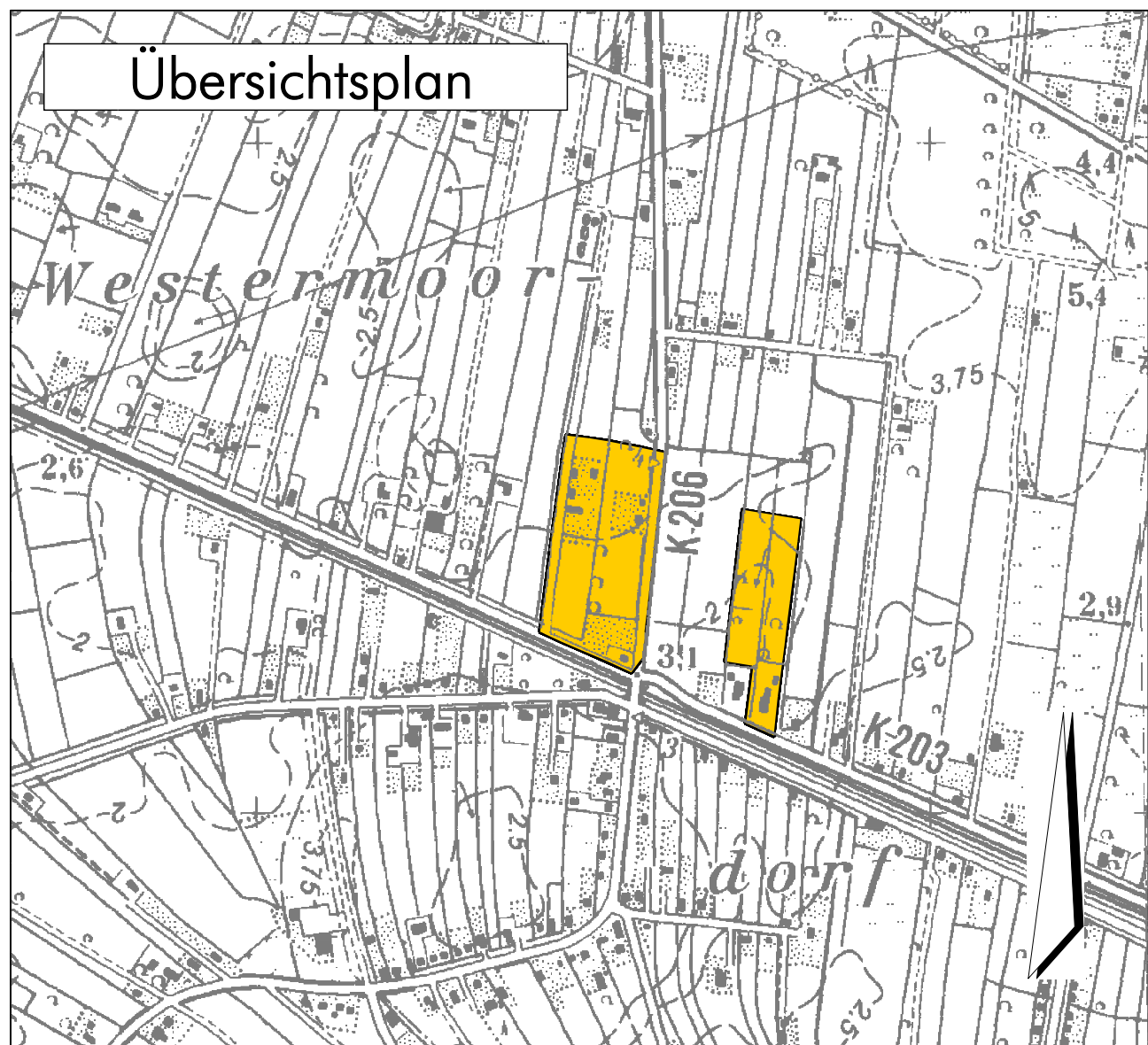
Ein- und Ausfahrten

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Unterirdische Leitungen

- Wasserleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Schutzstreifen 4m und 4m zu Gunsten des OÖVV)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des OÖVV und anderer Leitungsträger

Übersichtsplan



Gemeinde Großheide

OT Westermoor

Bebauungsplan Nr.1005

Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden - Friedländerhof 12 26506 NORDEN	Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
	Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Plascher
	Ges. u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Assistent	30.09.1998 T.Grönke 07.05.2002, H.Grendel
	Ges. u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Ges. u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Assistent	Aeils
	Ges. u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Assistent	Aeils
Maßstab 1:1000		04.12.02 GR, 07.01.03 Gr./	



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: *Berumerfehn*

Maßstab: 1: 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Norden

Norden, den *02.07.2003*



Im Auftrage

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 26.06.03



Planverfasser



Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1005 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den *19. AUG. 2003*



Der Bürgermeister

- Weber -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.+07.07.99 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.07.99 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den *19. AUG. 2003*



Der Bürgermeister

- Weber -



Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.99 **1. Ausl.**+06.05.02 **2. Ausl.** 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 19.07.01 **1. Ausl.**+21.06.+24.06.02 **2. Ausl.** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 30.07.01 bis 30.08.01 **1. Ausl.** und vom 08.07.02 bis 08.08.02 **2. Ausl.** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 19. AUG. 2003



Der Bürgermeister


- Weber -

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 _____

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

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 _____

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Satzungsbeschluß

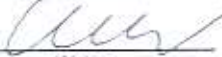
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

13.03.03

Großheide, den 19. AUG. 2003



Bürgermeister


Weber

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

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am **26.09.03** im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am **26.09.03** 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

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

Norden, den

Siegel