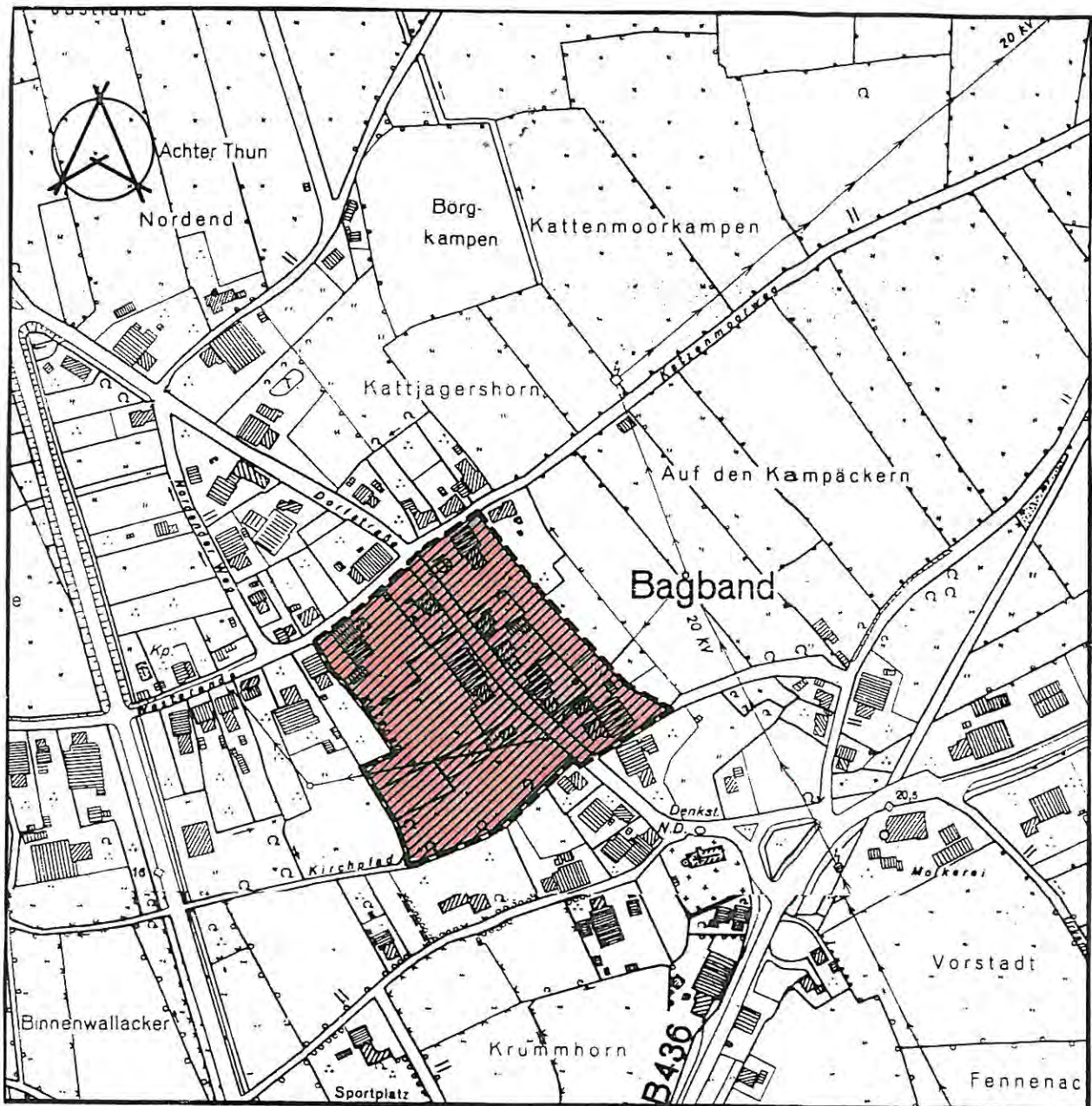


# Bebauungsplan Nr. 3.2 „Dorfmitte Bagband“ - inkl. Änderungen -

Bauherr: Gemeinde Großefehn – Landkreis Aurich







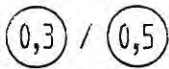
## Planzeichenerklärung :

### Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

### Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,3 / 0,5

Grundflächenzahl

I / II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH  
1,50 / 4,00

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände  
als Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist  
Erschließungsstraßenmitte

FH  
10,00

Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände  
als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

### Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Baugrenzen

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone /  
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



## Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von privaten Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

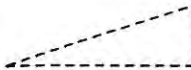
## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf höchstens 25 vom Hundert bei MD begrenzt. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

### 2. Zulässige Nutzungen in dem Dorfgebiet

In den Dorfgebieten ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO nicht zulässig und in dem Dorfgebiet Nr. 1 (MD 1) sind zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffern 4 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden in dem Dorfgebiet Nr. 1 (MD 1) landwirtschaftliche Erwerbs- bzw. Kleinsiedlerstellen mit Großviehhaltung nicht zugelassen.

In den Dorfgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bewuchs und anderen Hindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie bis zu einer lichten Höhe von 2,00 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

Als Ausnahme sind Verkehrsschilder und Maste zulässig.

## Baugestalterische Festsetzungen

### (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).

2. Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat 38° bis 50° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.
3. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus Ton oder Zement zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbreihe RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015.  
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten. Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3016 und 8001 bis 8004 zulässig. Für Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 qm je Wohneinheit und für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 qm je Wohneinheit darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.
4. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gaubenzlänge kann jedoch bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der jeweiligen Trauflänge überschritten werden, wenn mindestens zwei Dachaufbauten errichtet werden und der Abstand untereinander mindestens 1 m beträgt. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1 m an keiner Stelle unterschreiten.



# Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

## Vermeidungsmaßnahmen

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB). Abgänge sind mit Gehölzen der unter Ziffer 2.2 genannten Arten zu ersetzen.

## Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen, entsprechend des Realisierungsstandes der einzelnen Bauabschnitte anzurechnen:

### 2. Private Flächen

- 2.1 In den Dorfgebieten ist/sind auf jedem neuen Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche

- ein Laubbaum (standortheimischer Hochstammbaum) der Arten  
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gewöhn. Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

oder

- zwei Obstbäume (Lokalsorten), (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)  
anzupflanzen und mit Dreibock-Anbindungen zu sichern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

Die Bepflanzung ist spätestens 8 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode 01.10.-30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

- 2.2 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete private Grünfläche ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze mindestens zweireihig anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

#### Bäume:

(Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Betula pubescens</i>	(Moor-Birke)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

#### Sträucher:

(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

#### Ranker:

*Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3 - 7 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Bepflanzung ist spätestens 8 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode vom 01.10. - 30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.