

WA
0,5
0,3
II
TH 1,50/4,00
FH 10,00
O
⚠

WA
0,5
0,3
II
TH 1,50/4,00
FH 10,00
O
⚠

WA
0,5
0,3
II
TH 1,50/4,00
FH 12,00
O
⚠

MI
0,6
0,4
II
TH 1,50/4,00
FH 12,00
O

Gemarkung Mittelebfehn
Flur 1

Gemarkung Mittelebfehn
Flur 2

Mit Leitungsrechten
zu belastende Flächen
(Gemeinde und EWE AG)

Datgröbfehn / Aurich 1872
Schutzwasserleitung

Schranhörnstraße K 105
Erdgasleitung

Fahrbahnmitte

R = 200,00 m

Naturdenkmal

Hauptkanal Nord

Hauptkanal Süd

G.H.D.Nr. 111/67
Groblehkanal

Datgröbfehn / Aurich 1872

Schutzwasserleitung

Erdgasleitung

Mit Leitungsrechten
zu belastende Flächen
(Gemeinde und EWE AG)

Fahrbahnmitte

R = 200,00 m

Naturdenkmal

Hauptkanal Nord

Hauptkanal Süd

G.H.D.Nr. 111/67
Groblehkanal

Datgröbfehn / Aurich 1872

Schutzwasserleitung

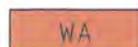
Erdgasleitung

Mit Leitungsrechten
zu belastende Flächen
(Gemeinde und EWE AG)

Fahrbahnmitte

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

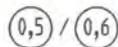


Allgemeine Wohngebiete

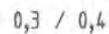


Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung



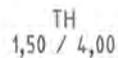
Geschoßflächenzahl



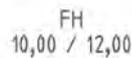
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen – Trauhöhe – in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte



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

Bauweise und Baugrenze



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenzen

Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Hauptabwasserleitung unterirdisch (geplante Regenwasserleitung)

Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung : Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen
Zweckbestimmung : Entwässerungsgräben

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



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



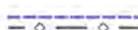
Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung



Firstrichtung baulicher Anlagen
(siehe baugestalterische Festsetzung Ziffer 4)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde mit Hauptabwasserleitung (vorhandene Schmutzwasserleitung) sowie zu gunsten der EWE AG mit Erdgasleitung

Textliche Festsetzungen

1. Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten
In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
3. Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO nicht zugelassen. Ausgenommen sind zu Ziffer 6 Verkaufsräume, die die Produkte von Gartenbaubetrieben veräußern.
In den Mischgebieten (MI-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
4. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m von der Straßengrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
5. Ermittlung der Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. 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 breitfugig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
6. Lärmschutz
Zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der "Schrahörnstraße" (K 105) wird für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG festgesetzt, daß bei Neu- und Umbauten Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Sie sind für die zur "Schrahörnstraße" (K 105) ausgerichteten und die bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudefronten notwendig
 - a) Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind auf der dem Verkehrslärm abgewandten Nordseite der Gebäude anzuordnen.
 - b) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
 - c) Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 - Teil 6 - entsprechend dem Lärmpegelbereich III im Abstand von 15 - 25 m und entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Abstand von 25 - 50 m zur Fahrbahnachse der K 105 vorzunehmen.

Baugestalterische Festsetzungen

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

1. Trauf- und Firsthöhe

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. Dachform

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. Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen

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 Farbregister 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, Absorbanlage). 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. Firstrichtung

Der First der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete, die an die Straße „Hauptkanal Süd“ angrenzen, ist derart auszurichten, daß er parallel zur Straße „Hauptkanal Süd“ bzw. dem "Großefehnkanaal" verläuft.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 - 1.2 im Folgenden aufgeführten Maßnahmen der öffentlich zu unterhaltenden Flächen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.

Die unter 2.1 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

1.1 Kinderspielplatz

Auf der Fläche des Kinderspielplatzes sind die Randbereiche mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Einzelbäume: (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

Bäume:

(Heister, 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch)

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Betula pubescens</i>	(Moor-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gew. Esche)

Sträucher:

(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf etwa 8 m und für Sträucher auf etwa 1,5 m festgesetzt.

1.2 Straßenraumbegrünung

Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
oder	
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

2. Private Grünflächen

2.2 Pflanzgebot

Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens

- ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise

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

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

oder

- zwei Obstbäume (Lokalsorten)

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen:
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
 - BauGB vom 08.12.1986
 - BauNVO vom 23.01.1990
 - PlanZVO vom 18.12.1990
 - NBauO vom 06.06.1986
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993
 - Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994
 - Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24. September 1980
2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Grünordnungsplanung:
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 7.4 „Botenstraße“.
5. Leitungsrecht:
Die Festsetzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche begünstigt die Gemeinde Großefehn und ist als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.
6. Externe Kompensationsmaßnahmen:
Kompensationsfläche westlich von Timmel:
Auf dem Flurstücke 34, Flur 2, Gemarkung Timmel (zukünftig Flurstück 19 Flur 14) sind nach Entfernung von Pappeln und Ziersträuchern und der Schaffung von Grüppenaufweitungen sowie Grabenabdämmungen im Rahmen der Flurbereinigung, sukzessive (Zeitraum 3-7 Jahre) die Bäume (Erlen und Pappeln) zu fällen. Die Gagel- und Rörichbestände sind dabei zu schonen. Die Baumstubben verbleiben im Boden. Das Stamm- und Astholz wird von der Fläche entfernt. Die (Busch-) Fläche bleibt der eingeschränkten Sukzession überlassen. Ein aufkommender höherer Gehölzbewuchs (Bäume) ist in mehrjährigen Abständen zurückzuschneiden.

Externe Kompensationsflächen im Reithmoor:
Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen sind auf den Flurstücken 31/3, 32/3, 33/3 und 34/3, Flur 18, Gemarkung Aurich-Oldendorf (insgesamt 3,12 ha, Wegeflächenanteil 0,06 ha) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf den Flächen für Grünlandextensivierung (insgesamt 1,57 ha) sind folgende Maßnahmen einzuleiten:
 - Einmal im Jahr ist nach dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen (z.B. Heuwerbung).
 - Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.
 - Grünlandumbruch, Neuansaat sowie Eggen, Walzen oder Schleppen ist untersagt.
Auf den Flächen zur Nutzungsaufgabe (insgesamt 1,49 ha) sind folgende Maßnahmen einzuleiten:
 - Nutzungsaufgabe und Überlassung der Flächen der freien Sukzession.
 - Beibehaltung der Nutzungsaufgabe und Überlassung der Fläche der freien Sukzession.
(siehe hierzu auch Anlage 4 der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Gemäß Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum und der Verfügung vom 12.05.1972 des RP Aurich sind beidseitig von Gewässern II. Ordnung 10 m breite Streifen von der Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.
2. Die Wasserflächen zur Herstellung von Gewässern III. Ordnung (G.III.O.) sind gemäß § 128 NWG ebenso wie die Teilverrohrungen von Gewässern III. Ordnung gemäß § 91 NWG mit Verfügung des Landkreises Aurich vom - Az.: - genehmigt worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/67 „Großefehnkanaal“ wurde mit der obenstehenden Verfügung des Landkreises Aurich erteilt.