

Planunterlage	
Gemarkung :	Ostgroßefehn
Flur :	4
Datum des Feldvergleichs:	03.08.2020
Aktenzeichen:	L4-170/2020
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt -	
Bebauungsplan Nr. 8.29 Baugeteil Polderstraße	

- 5. Verwendung überschüssigen Bodens**
 Fallen bei Bau- und Ausbuhmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 6. Kampfmittel**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfluste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.
- 7. Abfallentsorgung**
 Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.
- 8. Reinigung der Gewässer**
 Die privaten Gräben sind von den Grundstückseigentümern aufzureinigen.
- 9. Überlagerung von vorhandenem Baurecht**
 Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile der rechtkräftigen Abgrenzungssatzung „Polderstraße/Glashüttenweg“ nach § 34 BauGB.
- 10. Sicherung des Gewässerunterhalts**
 Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) haben einen Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 2 u. 3 NBauO)

- Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.29 und werden gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründet.
- 1. Dachform**
 Es sind Walm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 20° und 55° zu betragen.
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Dachformen und Neigungen zulässig.
 - 2. Dacheindeckung und regenerative Energien**
 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011, blau 5001-5011, grün 6002 und 6005-6015, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.
 Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 75% dieser Fläche nicht überschreiten.
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB können zur Dacheindeckung auch andere Materialien verwendet werden. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.
 - 3. Außenwandflächen**
 Die Außenwandflächen sind je Gebäudeseite mindestens zu zwei Dritteln als Sichtmauerwerk auszuführen.
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB können für die Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.
 - 4. Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 48 Abs. 2 i.V. m. Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
 Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen und ein Weg von 1 m Breite entlang des Gebäudes sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese dürfen einen Flächenanteil von 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
 - 5. Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 376), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.29 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GROßEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8.29 "POLDERSTRAßE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 10.04.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
 GROßEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____
- 2. PLANUNTERLAGE**
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MAßSTAB: 1: 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 © 2020

 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03.08.2020). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
 AURICH, DEN _____
 KATASTERAMT AURICH
 (UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
 DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2020 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.05.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 GROßEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
 DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.29 "POLDERSTRAßE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 GROßEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____
- 5. INKRAFTTRETEN**
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GROßEFEHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 8.29 "POLDERSTRAßE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 GROßEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 GROßEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- I. Festsetzungen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**

	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH: max. 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe
 FH: max. 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe
 GH (FD): max. 8,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Flachdach)
 - 3. Bauweise, Baugrenzen**

a	abweichende Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen**

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
 - 5. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	---
- II. Nachrichtliche Übernahme**

	Graben
---	--------

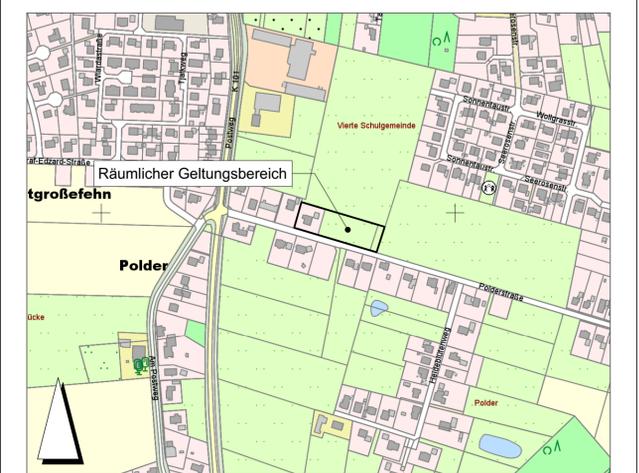
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.
 - 1.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, Nr. 2 u. 3 BauNVO (Schantk- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)**
 - 2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahnkante) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.
 - 2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,5 Meter über dieser liegen.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,00 m bei Einzelhäusern und 10,00 m bei Doppelhäusern bzw. bei zwei aneinandergebauten Einzelhäusern, die sich auf die Länge in jeder Richtung der Gebäude bezieht. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.
- 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 800,00 m² zu betragen; bei Doppelhäusern bzw. zwei aneinandergebauten Einzelhäusern je Gebäude 400,00 m².
- 5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Auf den Grundstücken sind je Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig. Sofern ein Doppelhaus oder als Einzelhäuser zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- 7. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Die nördlich entlang der Polderstraße nachrichtlich übernommene Wasserfläche (Straßenbegleitgraben) darf je Baugrundstück auf einer maximalen Länge von 6,00 m für eine Zufahrt bzw. Zuwegung überbaut bzw. verrohrt werden.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.
- 2. Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altballagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4. Bodenschutz**
 Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE GROßEFEHN

 MASSSTAB

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 8.29 "POLDERSTRAßE"
 1:1.000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11639	Bottenbruch	Bottenbruch		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2021_05_12_11639_BP0829_E.vwx	12.05.2021	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG