

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude

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 den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht

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). Ausgenommen hiervon sind Räume gem.

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 festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,3 m über

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise in den Wohngebieten WA 3 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude im WA 3 bei Einzelhäusern 35 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 11 m zulässig. Die Einzelhäuser dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksseite kein

3.2 Bauweise in dem Wohngebiet WA 4

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 40 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 15 m zulässig. Die Einzelhäuser dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksseite kein Grenzabstand erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen zum Grenzabstand der NBauO.

3.3 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

4. 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.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauGB) 5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf den Grundstücken je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m². Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je

5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzelhäuser mit einer Wohneinheit und Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Eine Grundstücksteilung ist möglich, wenn beide neu entstehenden Grundstücke mehr als

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) Die gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz der Wallhecke als extensiv gepflegte Grünflächen (bspw. Blühwiesen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Jegliche Eingriffe in den Boden (z. B. Versiegelung, Verdichtung, Abgrabungen, Aufschüttungen) und die Lagerung von Gegenständen dürfen nicht vorgenommen werden. Die Anwendung von Dünger und Pflanzschutzmittel ist untersagt.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Auf der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand als frei wachsende Bäume und Sträucher langfristig zu erhalten und, soweit durch Abgang von Gehölzen notwendig, durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen

7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen und

7.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

7.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wallhecken

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen,

sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten. 2. Waldabstand

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs besteht eine mögliche Betroffenheit durch umstürzende Bäume, herabfallende

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

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

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Bodenschutzbehörde

ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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.

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen 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, Panzerfäuste, 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. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. 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.

9. Leitung ungenau

Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.07.2020). 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

AURICH, DEN

(UNTERSCHRIFT)

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

KATASTERAMT AURICH

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENT-LICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN, BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____

(SIEGEL)

GROßEFEHN, DEN _

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 "CLAAßENS LAND - MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 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 AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT EMDEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN 8.26 "CLAAßENS LAND - MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS" 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

Allgemeine Wohngebiete 1 - 4 Grünflächen Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen P private Grünflächen 2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus 1 WE (E) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die 2 WE (D) maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaus Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung TH: min. 1,8 m minimal zulässige Traufhöhe 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft FH: max. 11,5 m maximal zulässige Firsthöhe GH (FD): max. 8,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Flachdach) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3. Bauweise, Baugrenzen Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen offene Bauweise **7....** abweichende Bauweise zu erhaltener Baum nur Einzelhäuser zulässig 8. Sonstige Planzeichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 4. Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsflächen II. Nachrichtliche Übernahmen Bestand Wallhecken gemäß Nachrichtlicher Übernahme Straßenbegrenzungslinie unterirdische Trinkwasserleitung - < - < - < Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: 35 m Waldabstand Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Höhe der festgesetzten Straßenoberfläche in mNHN

- - - -

• 6,00

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 NBAUO)

Die gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründeten gestalterischen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.26.

1. Dacheindeckung und Regenerative Energien

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 - 2002, 2012, 3000 - 3011 und 3013 sowie 3016 und 3031 5000 - 5024 - ohne 5018 und 5021, 6001 - 6032 - ohne 6019 und 6027, 7009 - 7026, 8001 - 8028, 9003, 9004, 9011 und 9017. Ausnahmsweise können auch Reet- und Schiefereindeckungen verwendet werden. Es sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine

Ausnahmen zur Dacheindeckung bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit sind bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig.

2. Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011+A1:2015 "Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel") und DIN 105-100:2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlich-braunen RAL -Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und 8015 verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) sind als lebende Hecken oder mit durchlässigem Material (bspw. Holz- oder Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m anzulegen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 14.06.2021 (BGBL. I S. 1802) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 10.06.2021 (NDS. GVBL. S. 368) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBI. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 10.11.2020 (NDS. GVBL. S. 384) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL)

GROßEFEHN, DEN

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

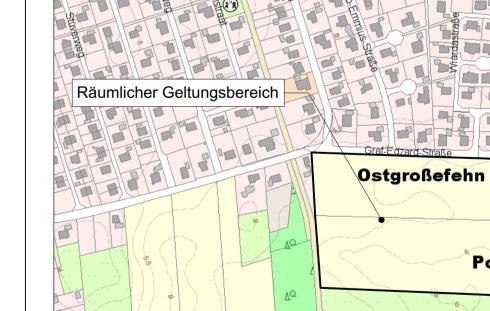
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.06.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8.26 "CLAAßENS LAND - MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGS-PLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

GROßEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE

GEMEINDE GROßEFEHN



MASSSTAB

1:1.000

Polder

M 1: 5.000

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 "CLAAßENS LAND - MIT TEILAUFHEBUNG DES

BEBAUUNGSPLANES 8.6 -VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS"

PROJNR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10899	Bottenbruch	Bottenbruch		970 x 700	
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI				DATUM	PLANSTAND

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER 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

STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNC