

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 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 und Tankstellen...

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wallhecken
Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NABG/NatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichen Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden.
2. Waldabstand
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs besteht eine mögliche Betroffenheit durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. a.

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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stainkonzentrationen, 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, Hallenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 52, unverzüglich gemeldet werden.
3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Abfalllagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst.
4. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversehrten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
5. Verwendung überschüssigen Bodens
Fallen bei Bau- und Auszubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWGH) einer Verwertung zugeführt werden.
6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung (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. Wassergesetz (NWG) erforderlich.
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.
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
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 "CLAAENS LAND - MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
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 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Sonstige Planzeichen
II. Nachrichtliche Übernahmen

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. Dachdeckung und Regenerative Energien
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine 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.
3. Grundstücksinfriedungen
Grundstücksinfriedungen 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.

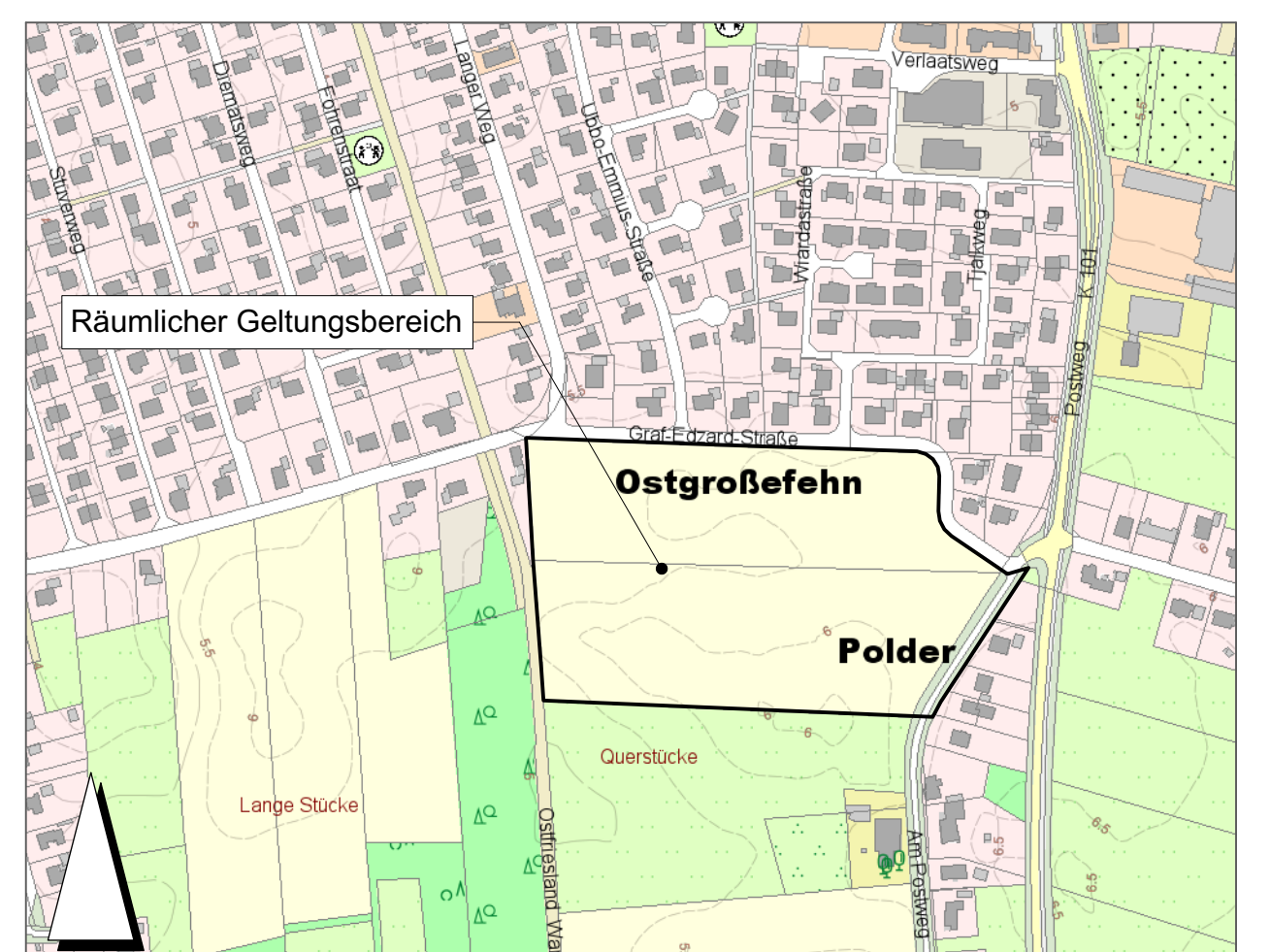
PRÄAMBEL

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. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 10.06.2021 (NDS. GVBl. S. 368) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2019 (NDS. GVBl. 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.
GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.06.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8.26 "CLAAENS LAND - MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE GROßEFEHN
PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26
"CLAAENS LAND - MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.6 - VI. TEILBEREICH DES ORTSZENTRUMS"
1:1.000
PROJ.-NR. 10899
PROJEKTLEIT. BOTENBRUCH
BEARBEITUNG. BOTENBRUCH
GEPRÜFT. 970 x 700
BLATTGR. 970 x 700
VERFAHRENSART.
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI. 2022\_03\_23\_10899\_BP8.26\_V.vwx
DATUM. 23.03.2022
PLANSTAND. Vorentwurf
PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Uwaldstr. 39 25949 Neuenburg Tel: 0 44 52 3 16-1 0 Fax: 0 44 52 3 16-1 01 E-Mail: info@thalen-consult.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG