

267  
25

Wrisser Hammrich

268  
27

.26

118

29  
10

29  
10

22

22

22

Resonanz  
Eichenlaube

29  
11

28  
1

Grünanlage

28  
8

28  
8

28  
11

28  
10

28  
6

28  
2

28  
2

28  
7

28  
7

Platz

107  
14

Spielplatz

107  
17

108  
4

107  
21

WA
0.3
0,3
I
TH 1,50m/4,00m
FH 10,00
S
E

# Planzeichenerklärung :

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung

0,3

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH  
1,50m/4,00m

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

FH  
10,00m

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

## Bauweise und Baugrenzen

s

Sonderbauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



Private Grünflächen  
Zweckbestimmung : Wallheckenschutzstreifen

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



Entwässerungsgräben

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



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhalt von Wallhecken

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der  
Gemeinde Großefehn zu belastende Flächen



## 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 Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
3. 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 im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenzungsline nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
4. 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.
5. Sonderbauweise  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Einzelhäuser höchstens 20 m betragen.

## Baugestalterische Festsetzungen

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

1. Trauf- und Firsthöhe  
Die zulässige 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 geeigneten 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, 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 § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 qm je Wohneinheit darf für die Außenwandfläche auch Holz verwendet werden.

# Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 2.1, 2.2 und 3.2 im Folgenden aufgeführten Maßnahmen 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. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

- 1.1 Zum Schutz und zur Erhaltung der Einzelbäume sowie der bestehenden Wallhecken ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).
- 1.2 In den Schutzstreifen (private Grünfläche) beidseitig der Wallhecken sind Befestigungen (z.B. Pflasterungen), Bodenabtrag oder-auftrag oder andere baumwurzelschädigende Maßnahmen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).

## 2. Öffentliche Flächen

### 2.1 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)

Tilia cordata (Winter-Linde)  
oder  
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

## 3. Private Flächen

### 3.1 Pflanzgebot

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

– ein standortgerechter und heimischer Laubbaum

(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).