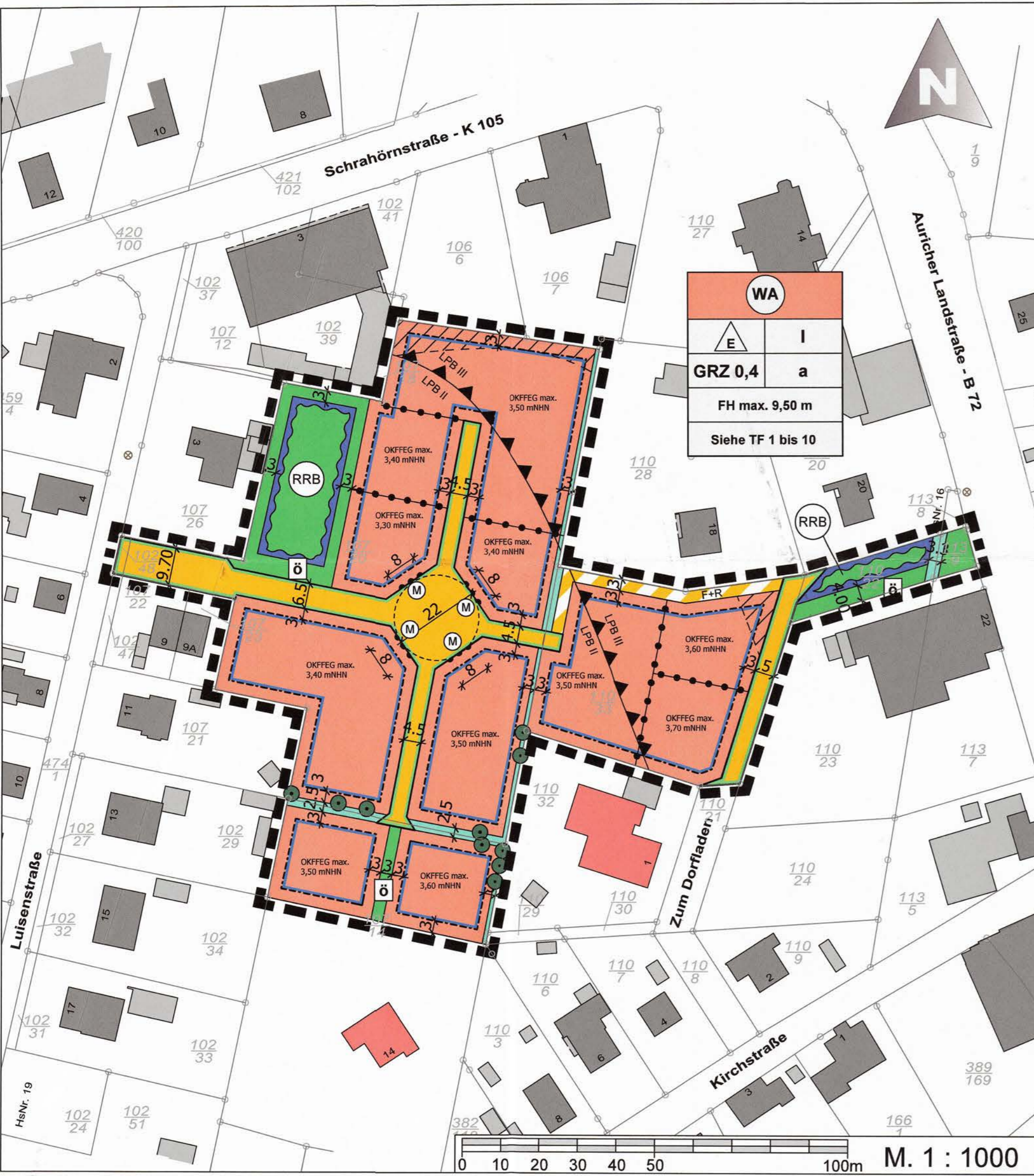


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Allgemeines Wohngebiet... 2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten... 3 Abweichende Bauweise... 4 Höhe baulicher Anlagen... 5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze... 6 Widmung Verkehrsflächen... 7 Erhaltung von Bäumen... 8 Festsetzungen zum Lärmschutz... 9 Aufwuchsbereiche... 10 Fledermaus- und Insektenchutz... 11 Abstand zu oberflächennahem Wasser...

HINWEISE

- 1 Baunutzungsverordnung... 2 Bodenfunde... 3 Ablagerungen... 4 Erkundungspflicht... 5 Telekommunikation... 6 Außer Krafttreten... 7 Artenschutz... 8 Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase... 9 Baufächenvorbereitung... 10 Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Hinweise... 11 Abstand zu oberflächennahem Wasser...

PLANZEICHNERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (vgl. TF Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

FH Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 5, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E Nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (vgl. TF Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)

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

Erhaltung Bäume (vgl. TF Nr. 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5, § 22 BauNVO)
Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFFEG) in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) (vgl. TF Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Abgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich) (vgl. TF Nr. 8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Fläche für Nutzungsbeschränkungen in Außenwohnbereichen (vgl. TF Nr. 8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Textliche Festsetzung
Örtliche Bauvorschrift
Müllsammelplatz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- 1 Dachaufbauten... 2 Dachform... 3 Dachdeckung und regenerative Energien... 4 Gebäudefassade... 5 Grundstückeinfriedungen... 6 Vorgärten... 7 Stellplätze...

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Hochwasser
Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großefehn den Bebauungsplan Nr. 7.6 „Luisenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2022 örtlich bekannt gemacht worden.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2019). 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 möglich.

Aurich, den 22.12.2022
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Detlev Thomas - Dipl. Ing. Jürgen Spönskowatz
Unterschrift

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 7.6 „Luisenstraße“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich.
Aurich, den 22.12.2022
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
- I.V. M.A. D. Meyer -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2022 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 22.04.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 24.05.2022 ihre Stellungnahme abzugeben. Großefehn, den 19.01.23

Der Bürgermeister
Erwin Adams

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großefehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB den Bebauungsplan Nr. 7.6 „Luisenstraße“ und die Begründung in seiner Sitzung am 16.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Großefehn, den 19.01.23

Der Bürgermeister
Erwin Adams

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Der Rat der Gemeinde Großefehn hat den Bebauungsplan Nr. 7.6 „Luisenstraße“ und die Begründung in seiner Sitzung am 21.12.2022 aufgehoben.

Der Rat der Gemeinde Großefehn hat nach erneuter Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7.6 „Luisenstraße“ und die Begründung in seiner Sitzung am 21.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Großefehn, den 19.01.23

Der Bürgermeister
Erwin Adams

Inkrafttreten

Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ sowie der erneute Beschluss des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.23... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.2022 in Kraft getreten. Großefehn, den 19.01.23

Der Bürgermeister
Erwin Adams

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Großefehn, den

Der Bürgermeister
Erwin Adams

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Luisenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein. Großefehn, den

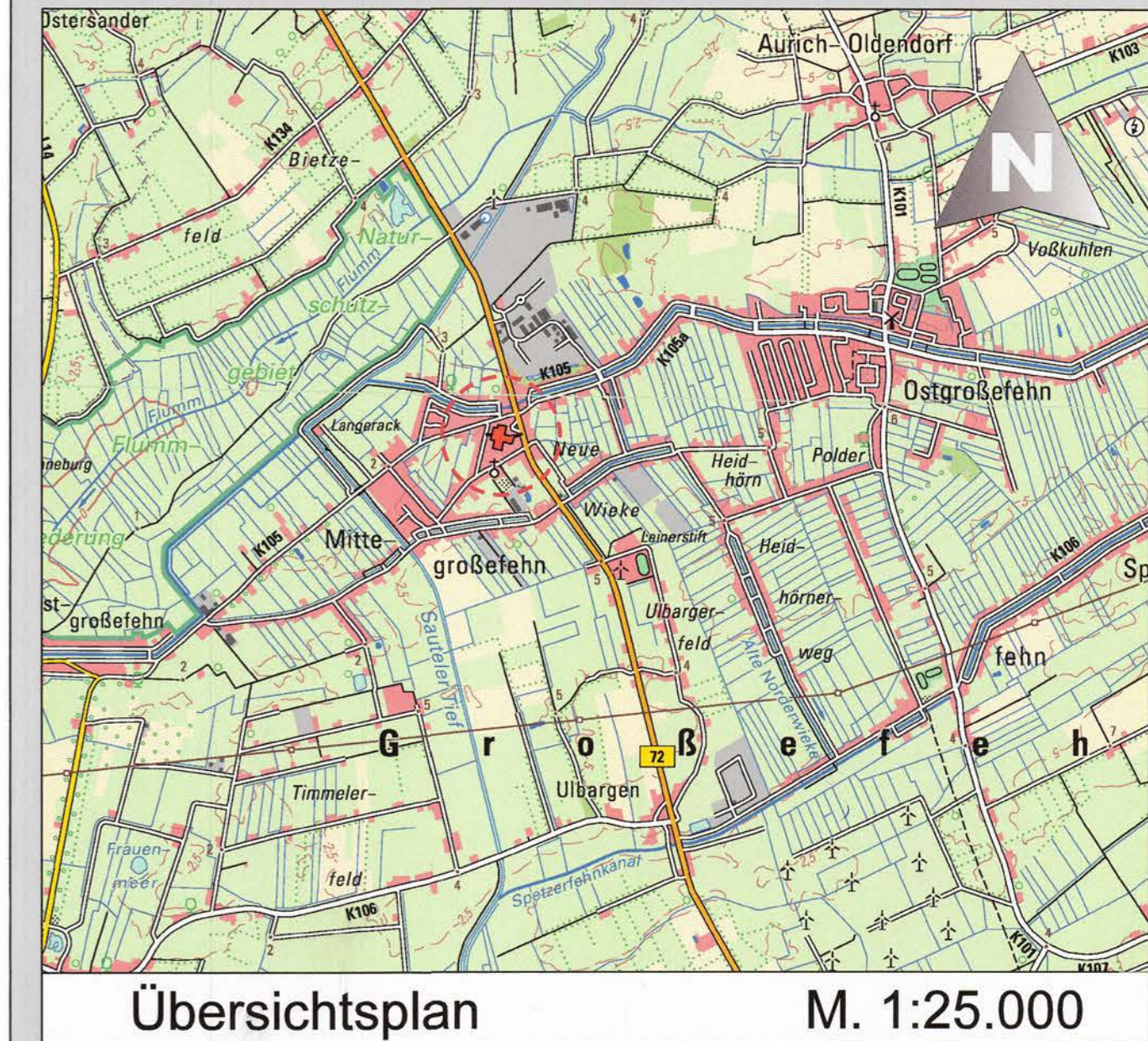
Der Bürgermeister



Gemeinde Großefehn

Bebauungsplan Nr. 7.6

"Luisenstraße"
gemäß § 13a BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 und Abs. 6 NBauO



Übersichtsplan

M. 1:25.000



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

URSCHRIFT