

im Ortsteil Tannenhausen

Textliche Festsetzungen

1. **Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

3. **Gebäudehöhenbegrenzung** (§ 16 Abs. 1,2 u. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Bei Pultdächern ist eine einseitige Überschreitung der Traufhöhe auf maximal 6,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die Firsthöhe darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

4. **Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind im Abstandsmaß von 5 m ab Wallheckenmitte unzulässig.

5. **Zu erhaltende Einzelbäume** (§9 (1) 25. B BauGB)

Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelaum) von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

6. **Wallheckensicherung** (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Bodenbefestigung, Bodenabtrag und Bodenauftrag sind in einem Streifen mit bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken unzulässig.

Wallheckendurchbrüche sind in den festgesetzten Wallheckenabschnitten unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung) (§ 56 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 98 NBauO)

1. **Dachform** (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)

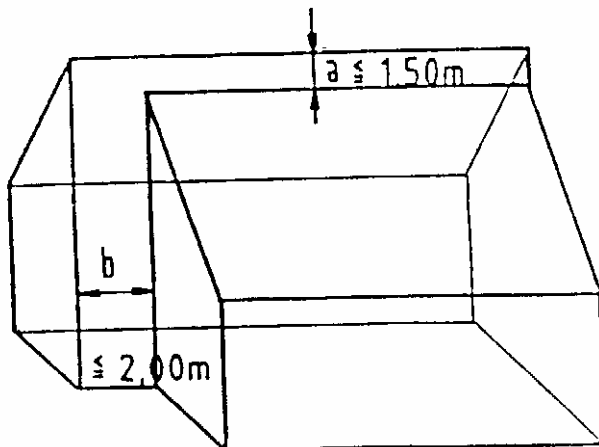
Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zugelassen.

Ausnahmsweise wird eine Dachneigung von 35° zugelassen (Pultdächer und Holzhäuser).

Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Gründächer müssen eine Dachneigung von mindestens 20° einhalten.

Diese Festsetzung gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:



2. **Dachaufbauten** (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muß mindestens 1,50 m betragen.

Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der Ral-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der Ral-Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der Ral-Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

3. **Einfriedungen** (§ 56 Abs.1 Satz 3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

Hinweise

1. **Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

2. **Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Aurich zu benachrichtigen.

3. **Wallhecken**

Die zu erhaltenden Wallhecken sind nach § 33 Nds. Naturschutzgesetz geschützt und entsprechend in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Sie werden als nachrichtliche Übernahme dargestellt.