

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0742 "Thünerweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den  
Siegel ..... Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**1. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2023). 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.

Norden, den  
Katasteramt Norden  
Siegel ..... (Unterschrift)

**2. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro Weinert**  
Osterstraße 144 B  
26506 Norden  
Siegel ..... (Dipl.-Ing. T. Weinert)

**3. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.gemeinde-großheide.de eingestellt

Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**5. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0742 "Thünerweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

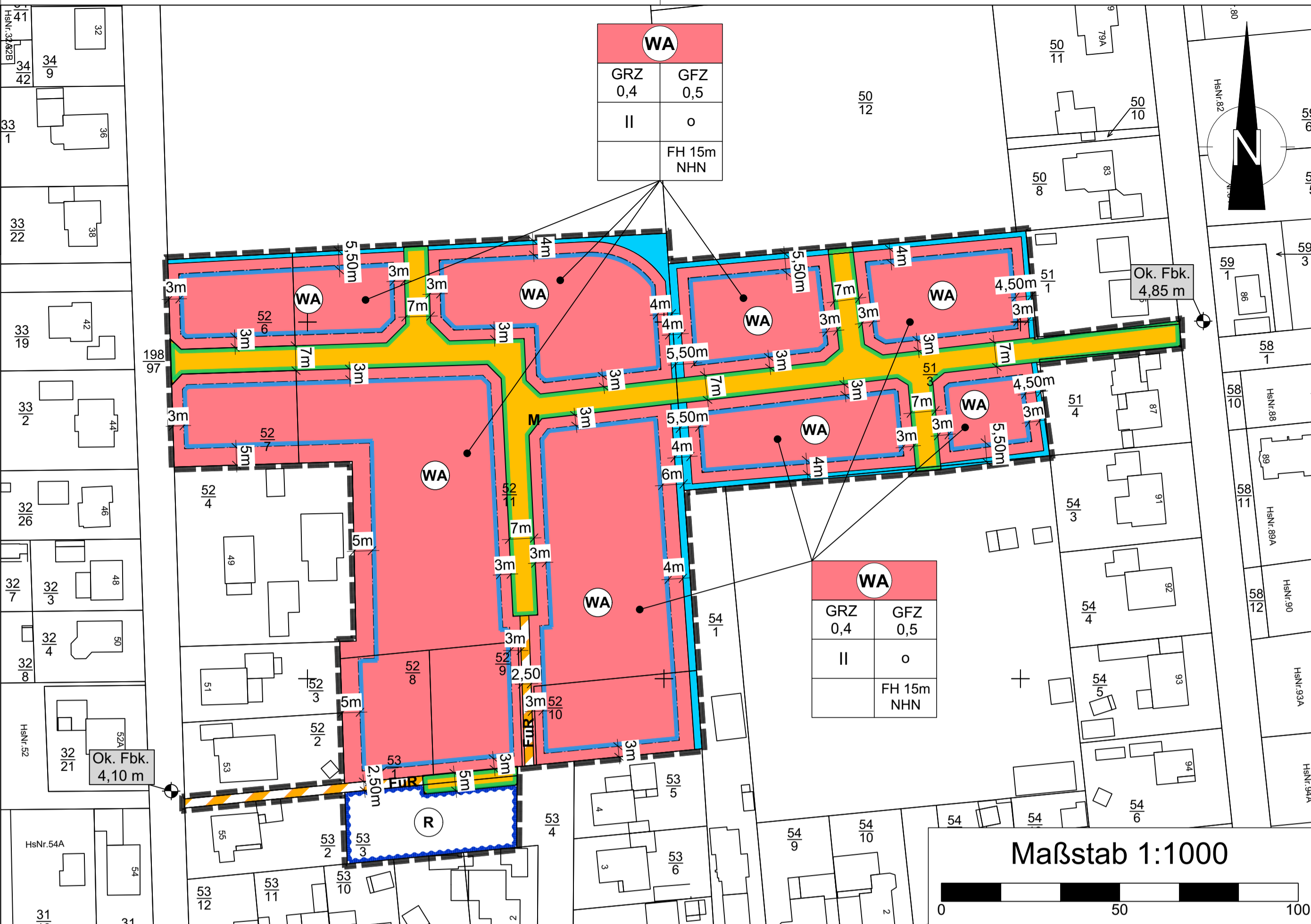
Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**8. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0742 "Thünerweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide,  
Siegel ..... Der Bürgermeister



# Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 0,5 Geschossflächenzahl  
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
FH 15 m NHN max. zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

**Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze  
o offene Bauweise

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
FuR Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Entwässerungsgraben  
Regenrückhaltebecken

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Zeichnerische Hinweise**  
Höhe (Ok. Fbk.) Oberkante Fahrbahnkante in m  
M Stellplatz für Abfallbehälter

# Nachrichtliche Übernahmen

**Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes der Stadtwerke Norden in der Schutzzone III B. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Gebiet sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Auf die zu berücksichtigenden Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015 wird hingewiesen. Insofern sind folgende weitere Bestimmungen aufzunehmen:

- Abwasser ist auf kurzem Wege aus dem Schutzgebiet hinauszuleiten.
- In oberirdische Gewässer darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Der Einbau von Wärmepumpen mit direkter Benutzung des Grundwassers als Wärmeträger ist unzulässig. Der Bau von Erdwärmesonden ist nur unter Verwendung von nicht wassergefährdenden Trägermedien genehmigungsfähig.
- Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Hage innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Hage (Wasserschutzgebietsverordnung Hage) vom 15.12.2015 (Amtsblatt Landkreis Aurich Nr. 48/2015) sind zu beachten.
- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

# Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 1 Abs. 6 der Bauutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für die Verwaltung  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten (§§ 12 und 14 BauNVO)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

**3. Versiegelung (§§ 12 und 14 BauNVO)**  
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA - Gebietes von 0,4 dürfen noch max. 30% v.H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

**4. Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Gebäuden von mehr als zwei Wohneinheiten kann die Zufahrtsbreite ausnahmsweise auf bis zu 6 m erhöht werden.

**5. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinanderstreichender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.  
Unterer Bezugspunkt: Normal - Höhe - Null (NHN)

**6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

**7. Gewässerschutz**  
Es ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.

# Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**1. Einfriedungen**  
Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei sollte eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Dabei darf die maximale Höhe der Hecke nicht überschritten werden.

**2. Gestaltung der Vorgartenbereiche**  
Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist auf privaten, so wie öffentlichen Flächen nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

# Hinweise (1)

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altablagerungen**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**Sichtfelder**  
Gem. § 31(2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Im Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

**Lage der Versorgungsleitungen**  
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren mLeitungen vor Ort verlegt sind.

# Hinweise (2)

**Artenschutz**  
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fhn-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

**Bodenschutz**  
1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

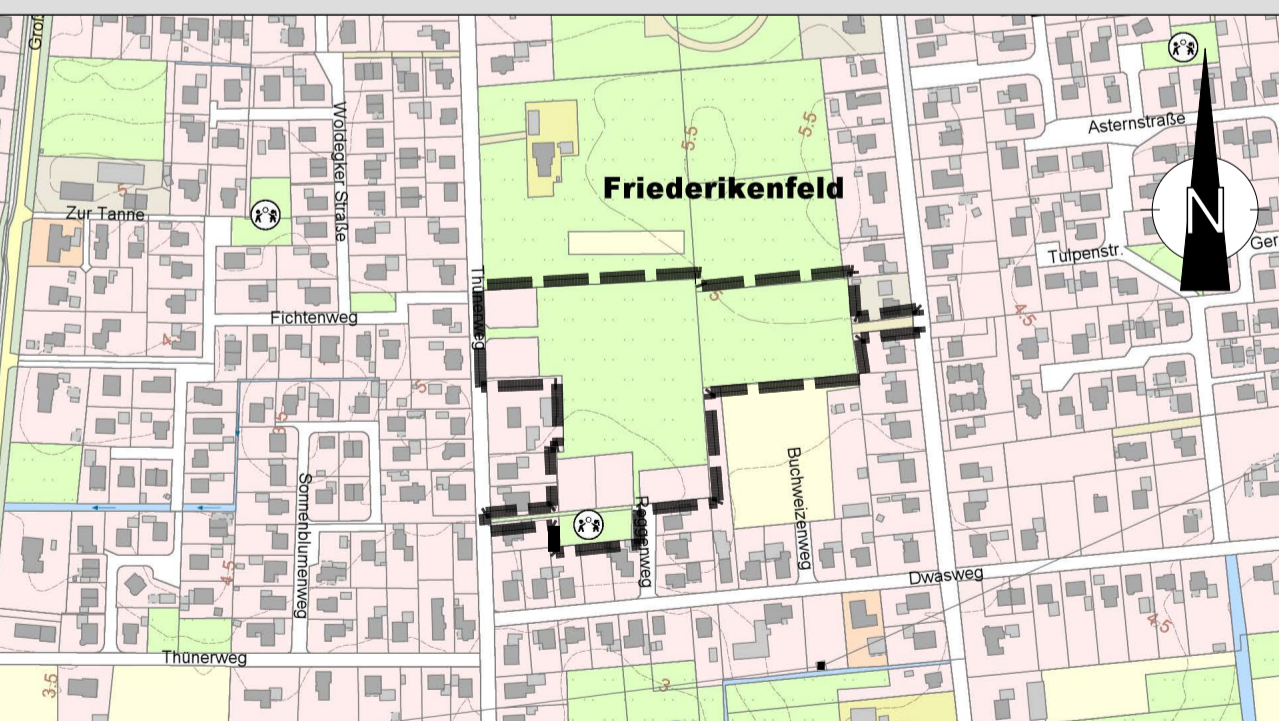
2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel. 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

3. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

4. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

# Gemeinde Großheide

# Bebauungsplan Nr. 0742 "Thünerweg"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	07.06.2021	H. Joost
Bearbeitet:	22.02.2024	TW



Osterstraße 144 B 26 506 Norden