

# 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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" 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



Die Planunterlage ist ein Auszug aus dem Kataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.202X). 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 RD Aurich  
Siegel .....  
(Unterschrift)

**2. Planverfasser**  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro Weinert**  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhefe

.....  
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

**3. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großheide, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**5. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" 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, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0706 "Poppenweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Großheide, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

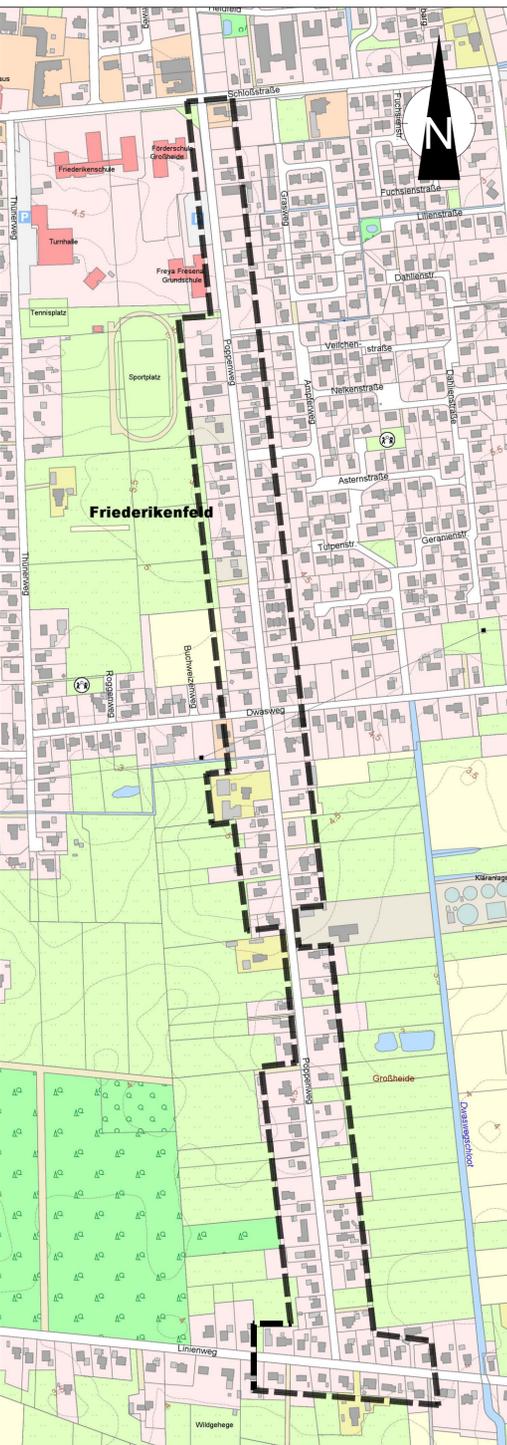
**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**8. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 "Poppenweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

# Teiländerungsbereich A



M. 1:5000

# Teiländerungsbereich B



M. 1:1000

# Planzeichenerklärung (gem. PlanVZ)

- Art der baulichen Nutzung: MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): 0,3 Grundflächenzahl, 0,4 Geschossflächenzahl, I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise und Baugrenzen: Baugrenze (§ 23 BauNVO), offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Natur und Landschaft: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Extensivgrünland
- Flächen für die Wasserwirtschaft: Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Entwässerungsgräben und -mulden
- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Textliche und gestalterische Festsetzungen

Für den Teiländerungsbereich A gilt:

Innerhalb des Teiländerungsbereiches A wird das festgesetzte Dorfgebiet (MD) als Art der baulichen Nutzung aufgehoben und durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. § 5 a BauNVO ersetzt.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches B werden die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung ersetzt. Die bestehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung und gelten weiterhin fort.

# Hinweise

**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 unbekannt 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 ausführende 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. 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 Ausbaunternehmer). 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 Leitungen vor Ort verlegt sind.

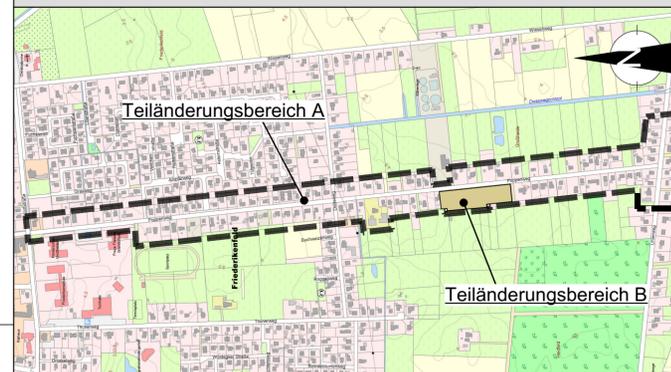
**Artenschutz**  
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fhn-anhang4.bfn.de). Nach § 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 Abrissoder 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 Verwertungsverfahren 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.



# Bebauungsplan Nr. 0706

## 2. Änderung "Poppenweg"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Maßstab: 1:10 000	Datum	Name
Gez.:	09.02.2022	A. Michael
Bearbeitet:	10.02.2024	TW



Osterstraße 144B 26 506 Norden