

Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Großheide den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0908 "Feuerwehr Berumerfehn" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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

Vermessungsbüro Splonskowski
Zingelstraße 2, 26603 Aurich

Aurich den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0908 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Großheide, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0908 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Großheide, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0908 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 0908 der Gemeinde Großheide wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Großheide zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Großheide, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0908 ist damit am in Kraft getreten.

Großheide, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0908 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0908 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Großheide, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großheide, den

GEMEINDE GROßHEIDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Plangrundlage B-Plan 0908 - Feuerwehr Berumerfehn.DXF	21.11.2022

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitäräume
- Werkstatt und Technikräume
- Geräte- und Lagerräume
- Übungsfläche inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Feuerwehr
- Flächen für die Oberflächenentwässerung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird gemessen ab der Oberkante des Kirchweges, gemessen senkrecht auf die Straßenachse und in der Mitte des Gebäudes.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

4. Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- (1) Gemäß § Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- (3) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

5. Erhalt von Bestandsbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume auf dem Baugrundstück artgleich zu ersetzen (Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) und dauerhaft zu erhalten.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani			
Datum:	01.02.2024	08.03.2024			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
GH 7,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise

--- Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf unbekannte Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

2. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind im Plangebiet für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Diese sollen folgende Kriterien erfüllen:

- Verwendung von niedrigen Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel < 70°)
- Einsatz von Licht mit einer Wellenlänge von über 540nm und einer Lichtfarbe (correlated colour temperature) unter 2700 K

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG ND bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke (z.B. RAL -Farben) liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Großheide während der üblichen Öffnungszeiten der Verhaltung aus.

5. Räumstreifen

Entlang der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist einseitig ein Unterhaltungstreifen mit einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

7. Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechende der DVGW W 405 von mind. 800l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde Großheide vorzuhalten

8. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

9. Abstand zu Oberflächengewässern

Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einhalten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Gewässerräumstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

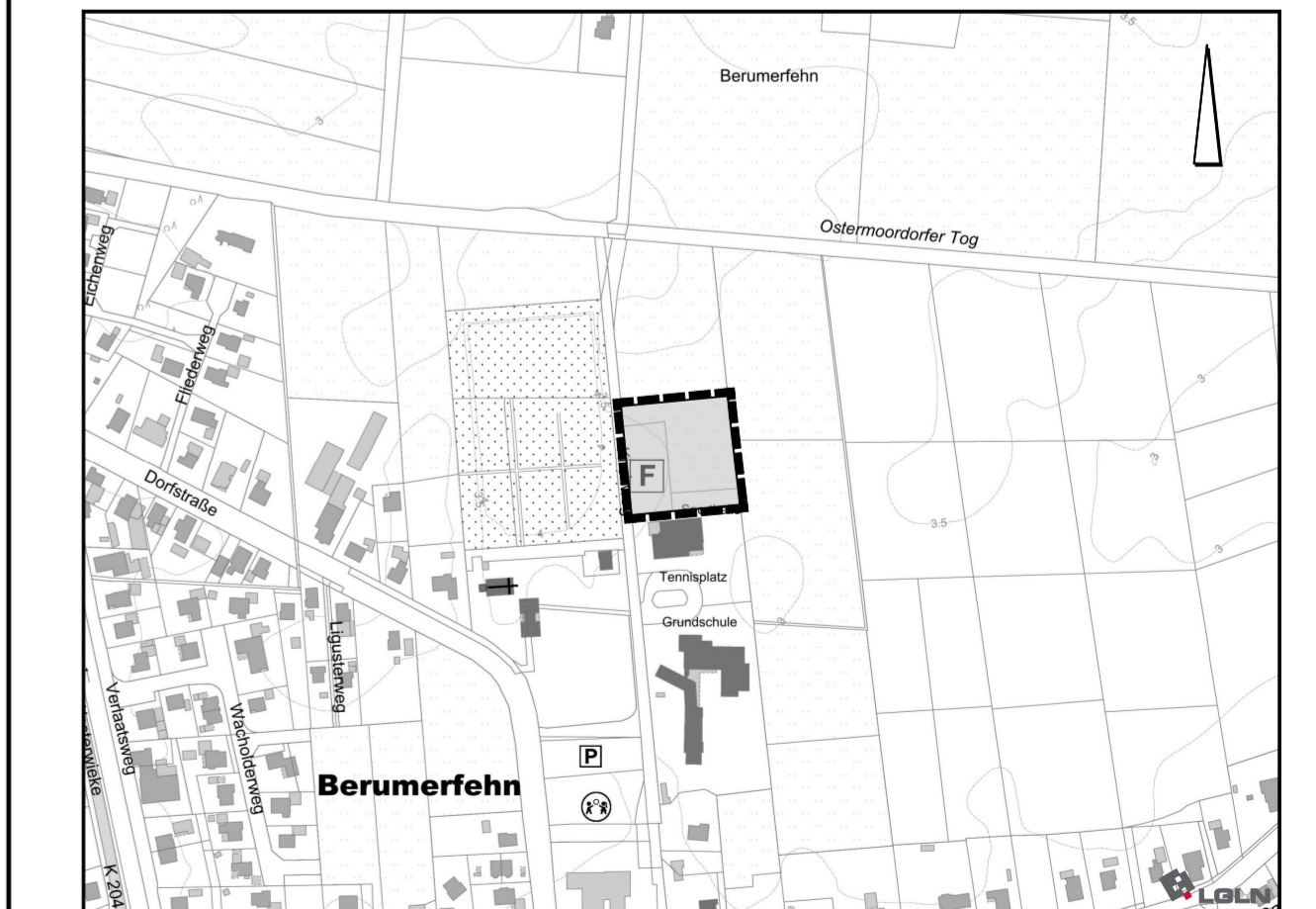
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Großheide Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 0908 "Feuerwehr Berumerfehn"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2024

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335
26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

