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 diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 "SO Einzelhandel II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 Timmen
Pingel-Anton-Platz 9
49661 Cloppenburg

Cloppenburg 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 der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Timmen	L19232_UTM.dxf	22.06.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel II

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH≥3,0m, TH≤5,0m, FH≤10,0m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß — TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel II" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.056 m².
- Backshop mit Verzehrbereich mit maximal 91 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Coldinner Straße), gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) sowie die Traufhöhe wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

2.2 Der untere Bezugspunkt der im sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzten Gebäudehöhe ist die Erschließungsstraße „Coldinner Straße", gemessen in der Straßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise möglich jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen gemäß § 12 BauNVO sowie zwei Werbepylone zulässig.

4.2 Zulässig sind die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserrückhaltung.

5. Zu- und Abfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

6. Steuerung des Einzelhandels gem. § 9 (2a) BauGB

Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht, dienen der Nahversorgung. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (105 m²) dürfen auch sonstige zentrenrelevante und / oder nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste der Gemeinde Großheide (sog. Randsortimente) angeboten werden.

Sortimentsliste der Gemeinde Großheide.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs-/ Genussmittel • Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren • Zeitschriften, Zeitungen • Schnittblumen • Tiernahrung	• Tierpflegemittel, Tierbedarf • Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel • Gartenmöbel • Gartengeräte, Rasenmäher • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern • baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) • Sanitär / Fliesen • Rollläden, Rollos, Markisen • Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung • Matratzen, Matratzenschoner • Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) • Teppiche, Bodenbeläge • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper • Campingartikel • Auto- / Motorradzubehör • Fahrräder / Zubehör • Sanitätswaren (großteilig) • Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf
Zentrenrelevante Sortimente	
• Sanitätswaren (kleinteilig) • Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel • Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche • Sportbekleidung und -geräte • Schuhe, Lederwaren • Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe • Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) • Gardinen / Zubehör • Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto • Uhren, Schmuck, Optik, Akustik	

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0702 „SO Einzelhandel II", 1. Änderung festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden mit einer Mindestneigung von 15° und einer Maximalneigung von 53°.

Die Dacheindeckung der geneigten Satteldächer erfolgt ausschließlich mit gewellten Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen der RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012.

3. Außenwände

Die Außenwände des Gebäudes sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rot bis rotbraunen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012 verwendet werden.

Mauervorsprünge und Säulen dürfen auch in „Sichtbeton" hergestellt werden.

Für die Giebeldreiecke dürfen auch Materialien aus Kupfer oder verzinktem Stahlblech verwendet werden. Hier gilt die vorgenannte Farbvorgabe nicht.

Die straßenseitigen Frontbereiche sowie die Eingangsbereiche der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

4. Werbeanlagen und -pylone

4.1 Werbeanlagen an Fassaden (an den straßenzugewandten Seiten von Gebäu-den)

Flächenhafte Werbeanlagen wie Großwerbetafeln sowie horizontale Werbeanlagen wie Schriftzüge dürfen pro Gebäude in der Gesamtansicht der Werbefläche bzw. in der Summe einer aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche folgende Größen nicht überschreiten:

an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) eine Werbeansichtsfläche von bis zu 5 % der Fassadenansichtsfläche.

4.2 Werbepylone

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel II" sind zwei Werbepylone mit einer Höhe von bis zu 5,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die nächstgelegene ausgebaute Erschließungsstraße („Coldinner Straße").

4.3 Betriebs- und Beleuchtungsweise

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0702 „Sondergebiet Einzelhandel II" außer Kraft.

Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Löschwasserversorgung

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

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.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

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 Verwaltung aus.

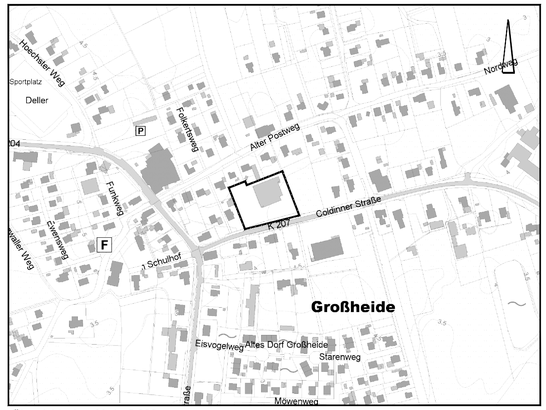
gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	A. Kampen	K. Heise	A. Kampen	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	B. Kunzmann	B. Kunzmann	B. Kunzmann	B. Kunzmann	
Datum:	24.06.2020	11.08.2020	12.08.2020	16.11.2020	02.12.2020	

Gemeinde Großheide

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogene 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 "SO Einzelhandel II"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2020 — 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 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de