## 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. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" 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 Splonskowski Zingelstraße 2

26603 Aurich

Aurich den .....

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Öffentl. best. Verm.-Ing.

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am ...................... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...................... ortsüblich bekannt gemacht.

Großheide, den .....

Bürgermeister

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 BauGR beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...... on

Großheide, den .....

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0740 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 ist damit am ...... in Kraft getreten.

Großheide, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 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 20. Juli 2022 (BGBI. I S. 1353)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI.

S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni (Nds. GVBI. S. 388)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

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



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	207200 Bestandsplan Ersatz-Neubau EDEKA Großheide.DXF	15.07.2020

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete. Zweck

Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

▲----- Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand

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 "Großflächiger Einzelhandel" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m².
- Backshop mit maximal 80 m² zuzüglich Verzehrbereich Café (Gastronomie),
- 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.

#### Maß der baulichen Nutzung

**2.1** Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" gilt die maximale Firsthöhe von 10,0 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

- **2.2** Als unterer Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen gilt die Mitte der Oberkante der Erschließungsstraße (Schloßstraße).
- 2.3 Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Erschließungsstraße "Schloßstraße".
- 3. Abweichende Bauweise
- **3.1** Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.
- 3.2 Abweichend davon sind im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen gemäß § 12 BauNVO sowie zwei Werbepylone zulässig.
- 4.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 überschritten werden, sodass die maximal versiegelte Grundstücksfläche 100 % betragen kann.
- 4.3 Zulässig sind die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserrückhaltung.
- 5. Steuerung des Einzelhandels gem. § 9 (2a) BauGB

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

6. Zu- und Abfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der "Schloßstraße", der "Planstraße" sowie des "Poppenwegs" ist die Zu- und Abfahrt ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 Zum Schutz der anliegenden Wohnbebauung sind an beiden Marktseiten an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze Lärmschutzwände gemäß den Vorgaben des Schallgutachtens zu errichten. Die Ausdehnung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die baulichen Anforderungen sehen eine Mindesthöhe von 2,0 m sowie ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB vor.
- 7.2 Die 2 Einkaufsammelboxen an der westlichen L\u00e4rmschutzwand sind schalldicht mit Boxen ein zuhausen. Es sind Einkaufswagen mit Soft-Drive-Rollen zu verwenden.
- 7.3 Eine Erweiterung des Marktes gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan vermerkten Fläche ist bei Einhaltung der o.g. Eingabedaten ebenfalls zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 III NBauO

#### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel".

#### 2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.

#### 3. Außenwände

Entsprechend den Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für die Außenwände des Gebäudes Putzfassaden sowie Verblendungen mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zulässig. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rot bis rotbraunen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012 verwendet werden. Weiter dürfen auch Materialien aus Holz, Kupfer oder verzinktem Stahlblech verwendet werden. Hier gilt die vorgenannte Farbvorgabe nicht.

Untergeordnete Fassadenbereiche, Mauervorsprünge und Säulen dürfen auch in "Sichtbeton" hergestellt werden.

Die Verwendung verglaster Fassadenflächen ist ebenfalls zulässig.

- Werbeanlagen und -pylone
- 4.1 Werbeanlagen an Fassaden (an den straßenzugewandten Seiten von Gebäuden)

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 15 % der Fassadenansichtsfläche. 4.2 Werbepylone und Fahnenmasten

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind zwei Werbepylone mit einer Höhe von bis zu 8,0 m sowie 12 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 12,0 m zulässig.

## Bezugspunkt ist die nächstgelegene ausgebaute Erschließungsstraße ("Schloßstraße"). 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

#### Rachtskr

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO werden die in den Altplänen geltenden Festsetzungen der vorliegenden Bebauungspläne Nr. 0704 "Schlossstr.", rechtskräftig seit dem 31.10.1980 und des Bebauungsplanes Nr. 0728 "Heidfeld", rechtsgültig seit dem 07.10.2005, außer Kraft gesetzt.

#### 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.

#### Bodenschutz

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. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfallund Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn 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 die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

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.

#### A Itlacton

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

## 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 je-

weiligen 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

schutzgesetz sind zu beachten.

DIN-Normen und technische Regelwerke

während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Trinkwasserschutzgebiet

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Hage innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserkerne Hage (Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015; Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015, Seite

## 775) sind zu beachten.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 39 und 44 Bundesnatur-

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

# Gemeinde Großheide

B. Kunzmann B. Kunzmann B. Kunzmann B. Kunzmann

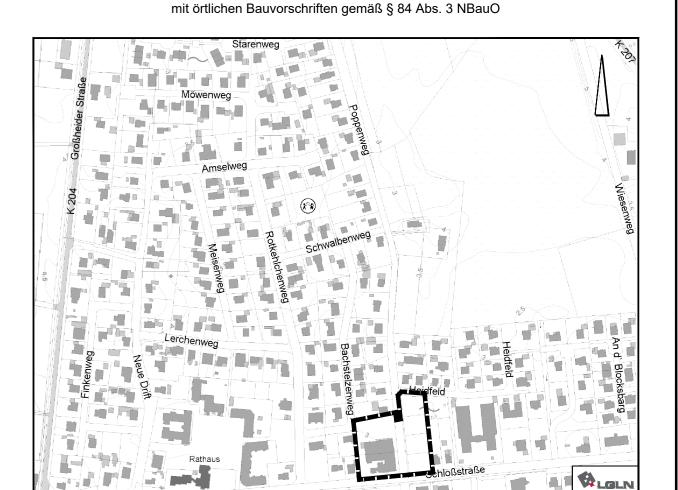
28.03.2022 | 01.08.2022 | 06.09.2022 | 08.09.2022

A. Kampen | A. Kampen | A. Kampen

Landkreis Aurich

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0740

"Einzelhandel Schloßstraße"



Übersichtsplan M. 1:5.000

September 2022

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche

Planung und Forschung

Projektleiter:

D. Janssen

ENTWURF

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de

26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

NWP

M. 1: 1.000