

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0202 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Krummhörn, den .....  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2017). 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

.....  
(Unterschrift) Siegel

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0202 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden  
.....  
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0202 beschlossen.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX in der Tageszeitung und am XX.XX.20XX durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0202 und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis einschl. XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat den Bebauungsplan Nr. 0202 sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 0202 ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0202 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 0202 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 0202 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den .....  
Der Bürgermeister



# Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Baustoffhandel
  - MI** Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4/0,6** Grundflächenzahl
  - 0,5** Geschossflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 12 m** max. zulässige Firsthöhe

- Bauweise und Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise

- Natur und Landschaft**
- private Grünfläche
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - zu erhaltender Baum

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

# Textliche Festsetzungen

**1. Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel - "Baustoffhandel"**  
Das sonstige Sondergebiet SO "Baustoffhandel" dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten: Heimwerker-, Garten- und Freizeitbedarf.

- Im sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Baustoffhandels
  - Wohngebäude für den Betriebsinhaber
  - dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen

**2. Mischgebiet**  
Gem. §1 Abs. 5 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes folgende allgemeine zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- Ferner werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

**3. Abweichende Bauweise**  
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese entspricht im Wesentlichen der offenen Bauweise, jedoch ohne einer Längenbeschränkung.

**4. Baugrenzen**  
Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile im sonstigen Sondergebiet (SO) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die Festsetzung nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

**5. Höhe baulicher Anlagen**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.M. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut/Dachfirst.

**6. Anpflanzungen**  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern erfolgt zweijährig und gruppenweise eine Pflanzung in Dreiergruppen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze - angegeben mit Art (Wuchstform, Qualität) - zu verwenden: Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingrifflicher Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Schliehe (Strauch, Str. 2xv.), Hundrose (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Baum, Str. 2xv.), Grauweide (Strauch, Str. 1xv.), Faulbaum (Strauch, Str. 2xv.)

**7. Andere Bebauungspläne**  
Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 0202 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 0201 (Urfassung) außer Kraft.

Pflanzliste Nr. 1 Bäume:	Pflanzliste Nr. 2 Sträucher:
Erie Sandbirke Röhlbuche Eiche Eberesche	Anus glutinosa Betula pendula Fagus sylvatica Quercus robur Sorbus aucuparia
Haselnuss Eibau Faulbaum Hundrose Brombeere Salweide Holunder Schliehe Weißdorn	Corylus avellana Hedera helix Rhamnus frangula Rosa canina Rubus fruticosus agg. Salix caprea Sambucus nigra Prunus spinosa Crataegus monogyna

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

**Vogel- und Insektenschutz**  
Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % fächigen Markierungen habtransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

# 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 dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

**Altablagerungen / Altstandorte**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

**Lage der Versorgungsleitungen**  
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubetriebe). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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.

**Sichtfelder**  
Gem. § 31 Abs. 2 NStGr dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder frei zuhalten.

**Abfälle**  
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

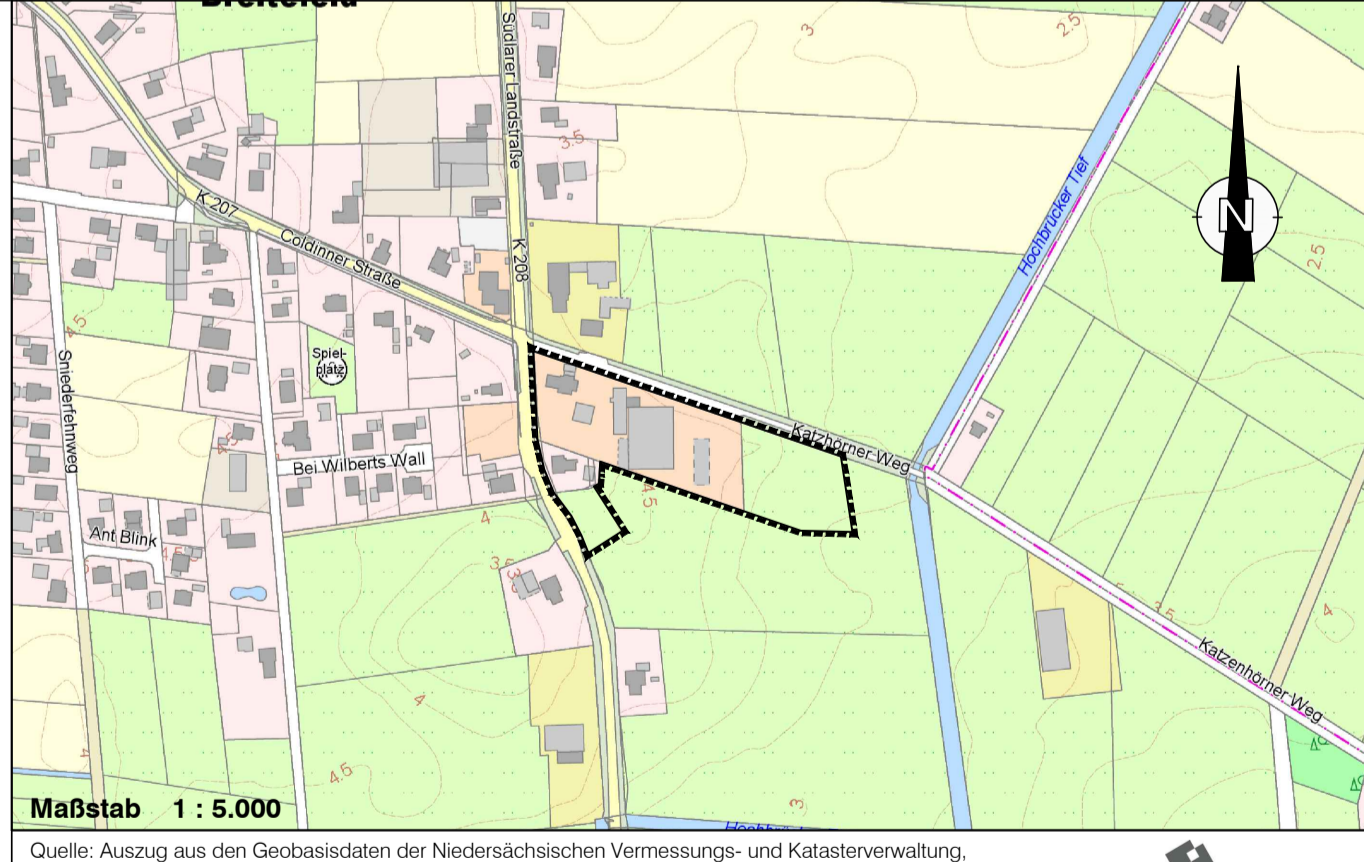
**Bodenschutz**  
Sofern es im Rahmen der Bauverfahren zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

**Artenschutz**  
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.  
Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

# Gemeinde Großheide

## Bebauungsplan Nr. 0202

"Südarle Ost"



Maßstab:	1:1000	Datum:	07.02.2018	Name:	M. de Vries
Gez.:		Bearbeitet:	25.08.2020		H. Joost

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29