

# Verfahrensvermerke

**1. 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 diesen Bebauungsplan Nr. 0810 mit der Bezeichnung "Schulweg / Kuhweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1: 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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.2019). 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.  
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Norden, den  
Unterschrift

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinernt  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhäfe  
(Dipl.-Ing. T. Weinernt)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0810 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großheide hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0810 sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0810 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Ermden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

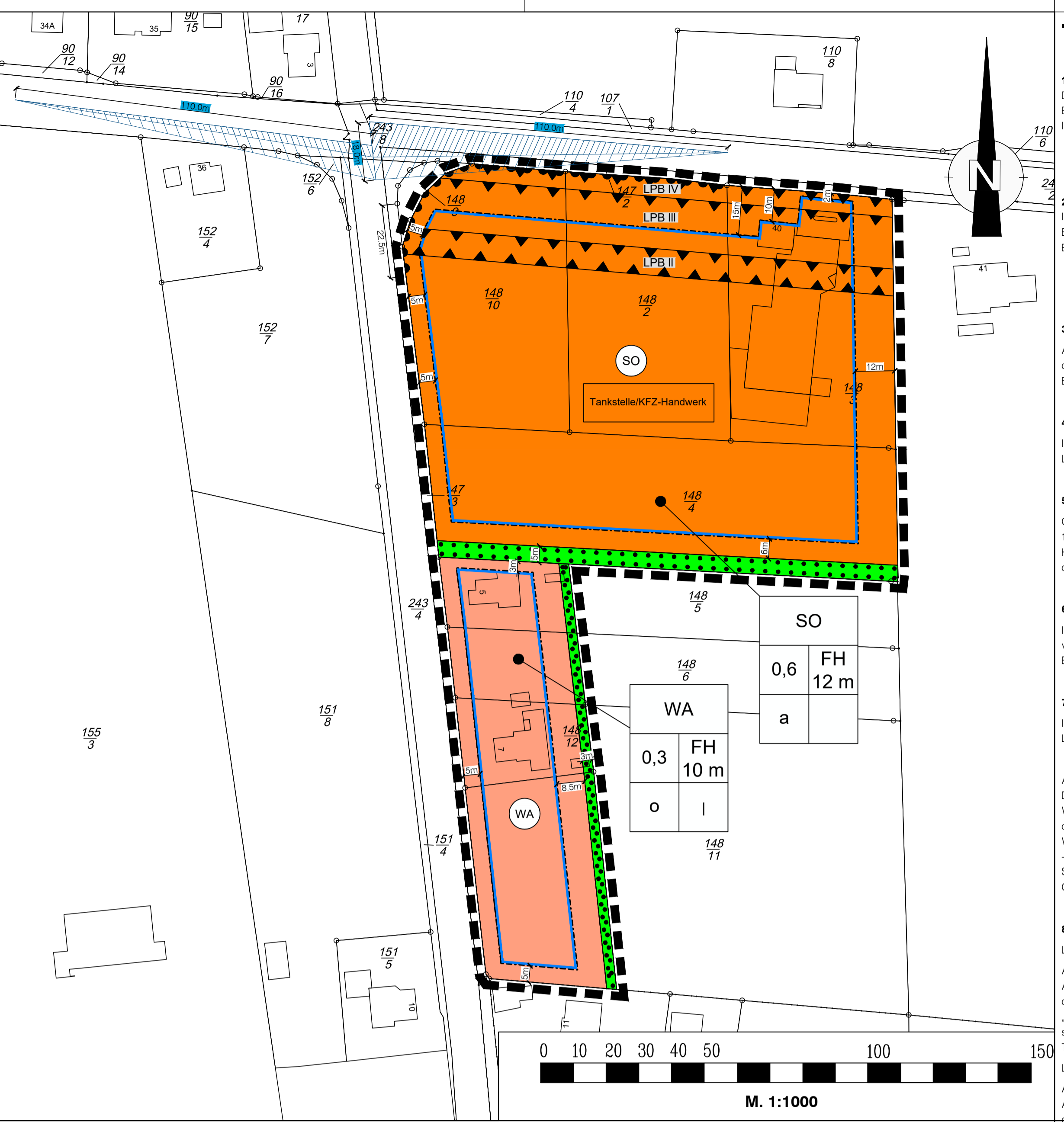
Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0810 "Schulweg / Kuhweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den  
Siegel  
Der Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - SO Sonstiges Sondergebiet: Tankstelle/KFZ-Handwerk
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
  - FH max. zulässige Firsthöhe
  - I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

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

- Natur und Landschaft**
- Private Grünflächen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Sträuchern (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereiche II - IV (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Zeichnerischer Hinweis**  
Sichtdreieck

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:**  
**Gestaltung der Vorgartenbereiche**  
Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Befeinstellungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes:**  
**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 halbttransparente 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 Blindrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

# Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Sonstiges Sondergebiet: "Tankstelle / KFZ - Handwerk"**  
Das Sonstige Sondergebiet SO "Tankstelle / KFZ - Handwerk" dient vorrangig der Unterbringung von KFZ - affinen Anlagen und Einrichtungen.  
Im Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:  
• Tankstellen und Handwerksbetriebe die der Wartung und Instandsetzung von Kraftfahrzeugen dienen  
• Wohngebäude für den Betriebsinhaber  
• dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen

**2. Allgemeines Wohngebiet**  
Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes sind:  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
• Tankstellen  
• Gartenbaubetriebe

**3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

**4. Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

**5. Gebäudehöhe**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Gebäudehöhe von 10,0 m als Höchstgrenze festgesetzt; innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine Gebäudehöhe von 12,0 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut./Dachfirst.

**6. Zu- und Abfahrten**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

**7. Anpflanzungen**  
Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern erfolgt zweizeilig und gruppenweise eine Pflanzung in Dreiergruppen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wasserung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Phantome) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Grauwuchs (Mulchen oder Pappschelbe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrsicherung und zur ökologischen Weiterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze -angegeben mit Art (Wuchsforn, Qualität) - zu verwenden: Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Schlehe (Strauch, Str. 2xv.), Hundrose (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Baum, Str. 2xv.), Grauweide (Strauch, Str. 1xv.), Faulbaum (Strauch, Str. 2xv.)

**8. Schallschutz**  
Lärmpegelbereich IV:  
An allen dem „Schulweg (K203)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen dem „Schulweg (K203)“ abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.  
Lärmpegelbereich III:  
An allen dem „Schulweg (K203)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen dem „Schulweg (K203)“ abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.  
Lärmpegelbereich II:  
An allen dem „Schulweg (K203)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

Die aufgeführten Schalldämmmaße werden nur bei geschlossenen Fenstern erreicht. Eine ausreichende Belüftung der Büro- und Aufenthaltsräume kann z.B. durch „Stoßlüften“ oder vergleichbare Maßnahmen erreicht werden. Sollte dieses zeitliche Öffnen der Fenster nicht möglich sein, so kann in diesem Fall durch den Einbau schalldämmptifer Lüftungsrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der dem „Schulweg (K203)“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkung: Die Maßnahmen zum Schutze von Freiflächen sind in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) umzusetzen.

Ein Auszug der Tabellen 8-10 aus der DIN 4109 (November 1989) ist dem Anhang zu entnehmen.

# 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 Denkmal- schutzbehörde, 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.

**Altablagerungen / Altstandorte**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. 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**  
Gemäß § 31 Abs. 2 NSrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

**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.fth-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 Abriss- oder 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**  
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingstoffer als Bauesatzstoff 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“ (1987, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingstoffer 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.

# Gemeinde Großheide

## Bebauungsplan Nr. 0810

"Schulweg / Kuhweg"

M. 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	18.12.2019	H. Joost
Bearbeitet:	10.07.2020	H. Joost