

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 gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0738 mit der Bezeichnung "Linienweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019



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.20XX). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den _____
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Seigel _____
(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0738 "Linienweg" 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 Bebauungsplanes Nr. 0738 "Linienweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX örtlich bekanntgemacht worden.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0738 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

6. Erneute Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0738 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großheide hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0738 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie der 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

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0738 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0738 "Linienweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtskräftig geworden.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0738 "Linienweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister

10. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0738 "Linienweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den _____
Der Bürgermeister



Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) vom 30.05.1978 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Abtaggerungen
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Abtaggerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die ausführende Firma und/oder der Bauherr. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle 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.

Sichtfelder
Gem. § 31(2) NSrStG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Im Erinnerungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmer verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Einkaufspflicht der Ausbaunternehmer). 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.

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.rth-anhang-bfhn.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 Bereiche betroffen sein. Bei Zweifelsfragen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltschutzgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Betreuung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Bodenschutz
Sollten es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als Baustoff 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 Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einseitigbesorgenen 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.

Gewässer II. Ordnung
Innerhalb des Plangebietes verläuft der Gewässer II. Ordnung Nr. 23 "Droewegschloß". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Nordens verpflichtet sind, Baggungen (Säuberung, Ausbaggerung) zu dulden, Auszubehalten, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu dulden und ein Bauverbot einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Nordens und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl

Bauweise und Baugrenzen

— Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche
■ Straßenbegrenzungslinie

Fläche für die Wasserwirtschaft

■ Wasserflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—o—o— unterirdische Kanalverrohrung

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspländerung
□ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des 1. Entwässerungsverbandes Emden

Textliche Festsetzungen (TF)

- Allgemeines Wohngebiet**
Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**
Auf den nicht überbauten 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.
- Versiegelung**
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA - Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v.H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.
- Zufahrten**
Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.
- Gebäudehöhe**
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m NHN festgesetzt. Das Maß gilt von 0 m NHN.
- Gewässer**
An beiden Seiten des Linienweges verlaufen Gewässer (Gräben). An Gräben ist ein Uferandstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen. Die Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

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

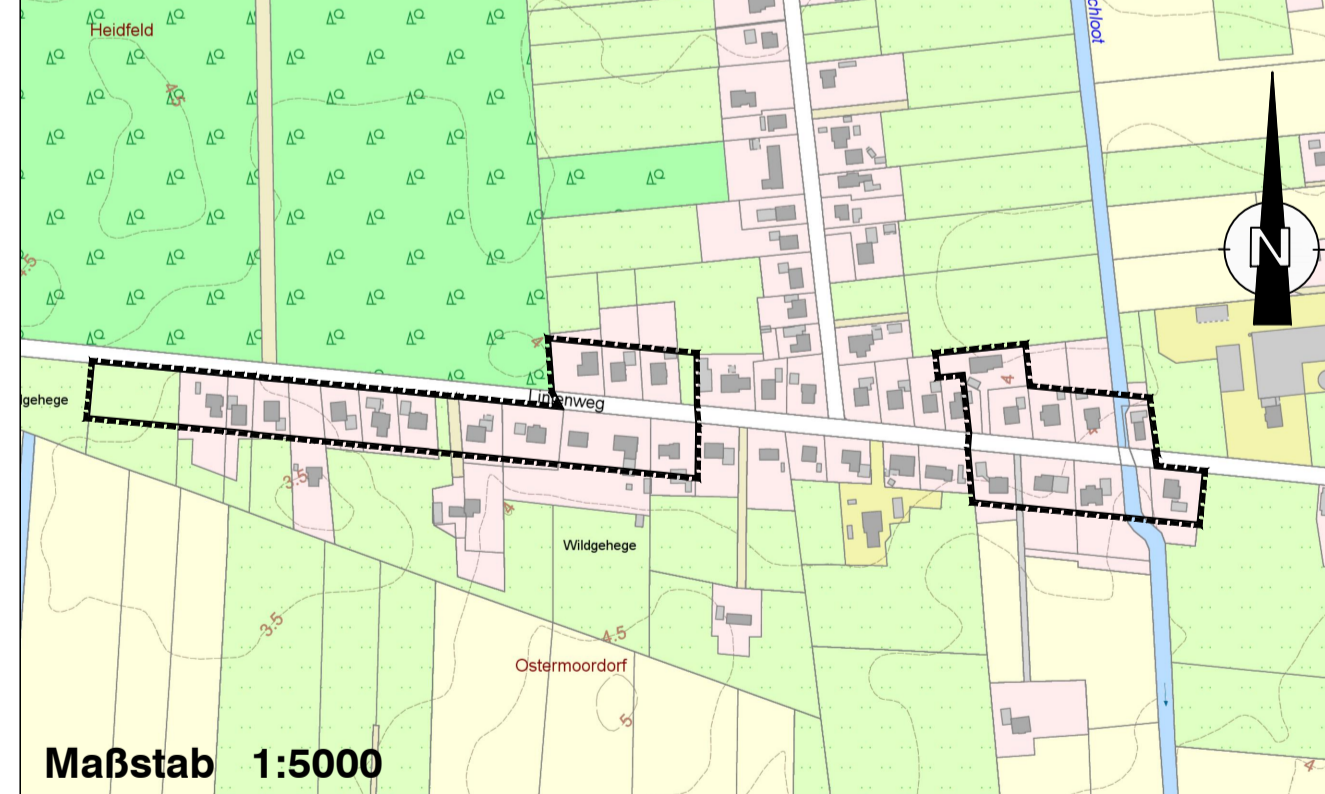
- Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei sollte eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Dabei darf die maximale Höhe der Hecke nicht überschritten werden.
- Gestaltung der Vorgartenbereiche**
Die unbauten 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. Beetbefassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälnen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schritten von Außenwand und Dachstuhl. Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als § der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandscken der Hauptgebäude eingehalten werden.
- Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtszäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.



Bebauungsplan Nr. 0738

"Linienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)			
Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 05.12.2019	Name: H. Joost	
Gez.: 22.05.2020		Bearbeitet: H. Joost	

weiner
planungs**büro**
Norddeicher Straße 7 26506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29