

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0739 mit der Bezeichnung 'Hochsterweg' 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 © 2021

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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.

Norden, den
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Siegel
(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0739 'Hochsterweg' wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26 529 Marienhafte
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0739 'Hochsterweg' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großheide, den
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0739 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. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großheide hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0739 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften 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 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0739 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und für die Stadt Erden bekanntgemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0739 'Hochsterweg' einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

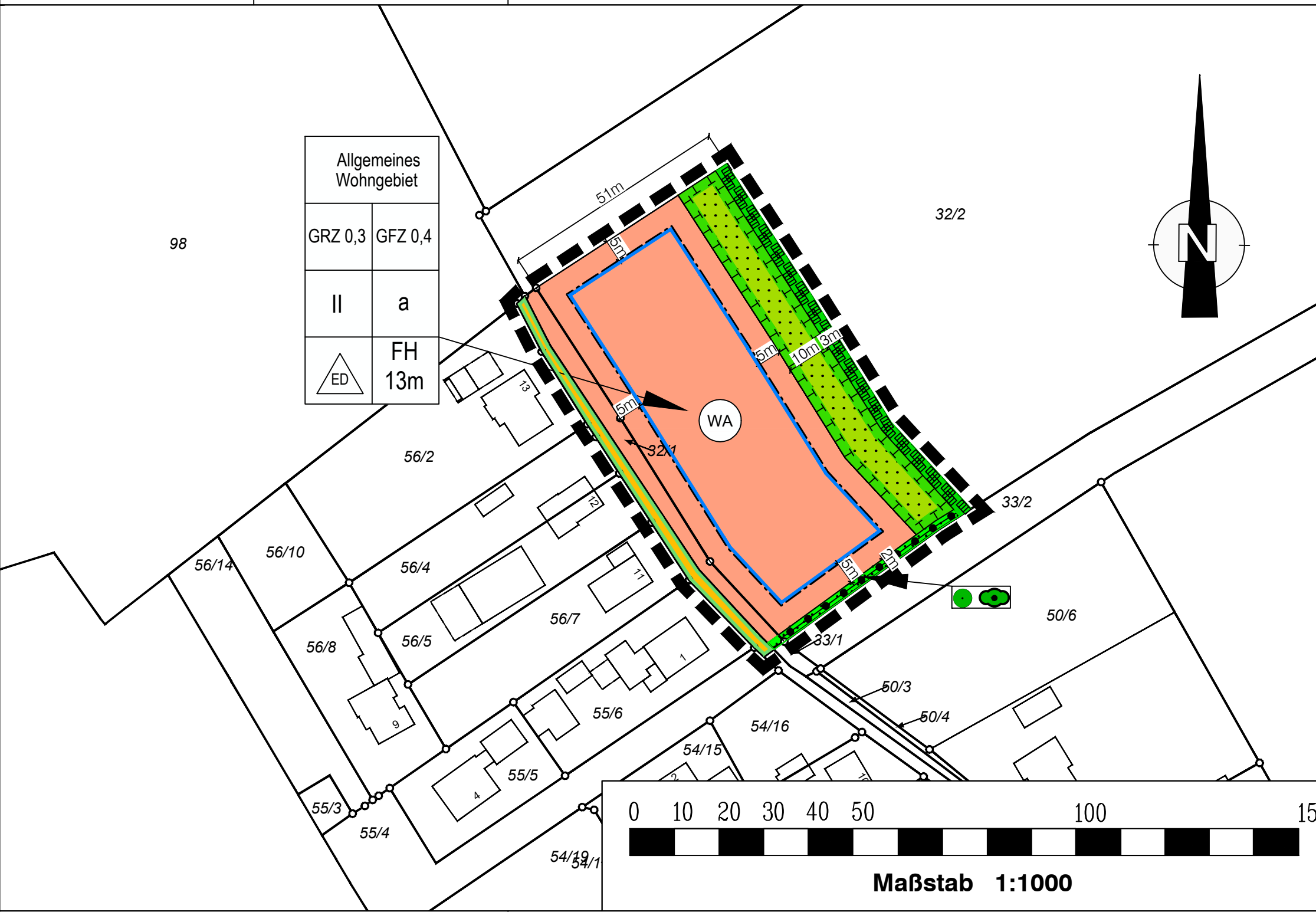
Großheide, den
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0739 'Hochsterweg' 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. 0739 'Hochsterweg' sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,4 Geschossflächenzahl
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise und Baugrenzen**
- Baugrenze
 - abweichende Bauweise (Textliche Festsetzung Nr. 2)

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Natur und Landschaft**
- Grünfläche
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Textliche Festsetzung Nr. 9)
 - Schutzobjekte in Sinne des Naturschutzrechts hier: Neu anzulegende Wallhecke (Textliche Festsetzung Nr. 8)
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit Erdwall (Textliche Festsetzung Nr. 10)

- Fläche für die Landwirtschaft**
- Fläche für die Landwirtschaft

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen (TF)

- 1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- 2. Abweichende Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- 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. 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.
- 5. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt**
Es 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.
- 6. Gebäudehöhe**
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m NHN festgesetzt. Das Maß gilt von 0 m üNN.
- 7. Anpflanzungen**
Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 8. Wallheckenanlagen (§ 9 (1) 25.a BauGB)**
Die neu anzulegende Wallhecke ist aus örtlich anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Wallkopf mit Gießmulde und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (9 Gehölze je 10 m Walllänge). Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappschneibe) 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 (Wuchsform, Qualität)- zu verwenden: Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Haselnuss (Strauch, Strauch 2xv.), Eingriffliger Weißdorn (Strauch, Strauch 2xv.), Rotbuche (Baum, Strauch 1xv.), Felsenbirne (Strauch, Strauch 2xv.), Schlehe (Strauch, Strauch 2xv.), Stieleiche (Baum, Heister 2xv.), Hundrose (Strauch, Strauch 2xv.), Salweide (Strauch, Strauch 2xv.), Europäisches Pfaffenhütchen (Strauch, Strauch 2xv.), Waldkiefer (Baum, Strauch 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Strauch 2xv.), Vogelbeere (Baum, Strauch 2xv.). Es sind als Wuchsform zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Entwicklung von mesophiltem oder anderem hochwertigem, extensivem Feuchtwiesenland umzusetzen. Das Entwicklungsziel ist dauerhaft zu erhalten.
- 10. Erhaltung von Anpflanzungen**
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind auf dem bestehenden Erdwall Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind an gleicher Stelle zu ersetzen.

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

- 1. Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 4,50 m NHN nicht unterschreiten und - mit Ausnahmen von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälmern - das Maß von 6,80 m NHN nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 8,80 m NHN betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiten als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mind. 1,00 m zu den Wanddecken der Hauptgiebel eingehalten werden.
- 2. 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.
- 3. 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. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 mit Änderung vom 26.05.2011) 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 vier 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
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 oder 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 Verwertvorgaben 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.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich

Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der 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.flh-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 Zwiderhandlungen 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.

Wallheckenschutz
Im Plangebiet befinden sich nach § 9 (1) 25 b BauGB als neu anzulegen und als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG. Diese geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht der Wallhecken darf nur abschnittsweise und nur im mindestens fünfjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 60 cm Höhe über dem Wallkopf zurückgeschnitten werden.
Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind nur die folgenden, in der mitteldeutschen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten mit genetischer Herkunft aus dieser Region zulässig: Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europ. Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Robuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Eleu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

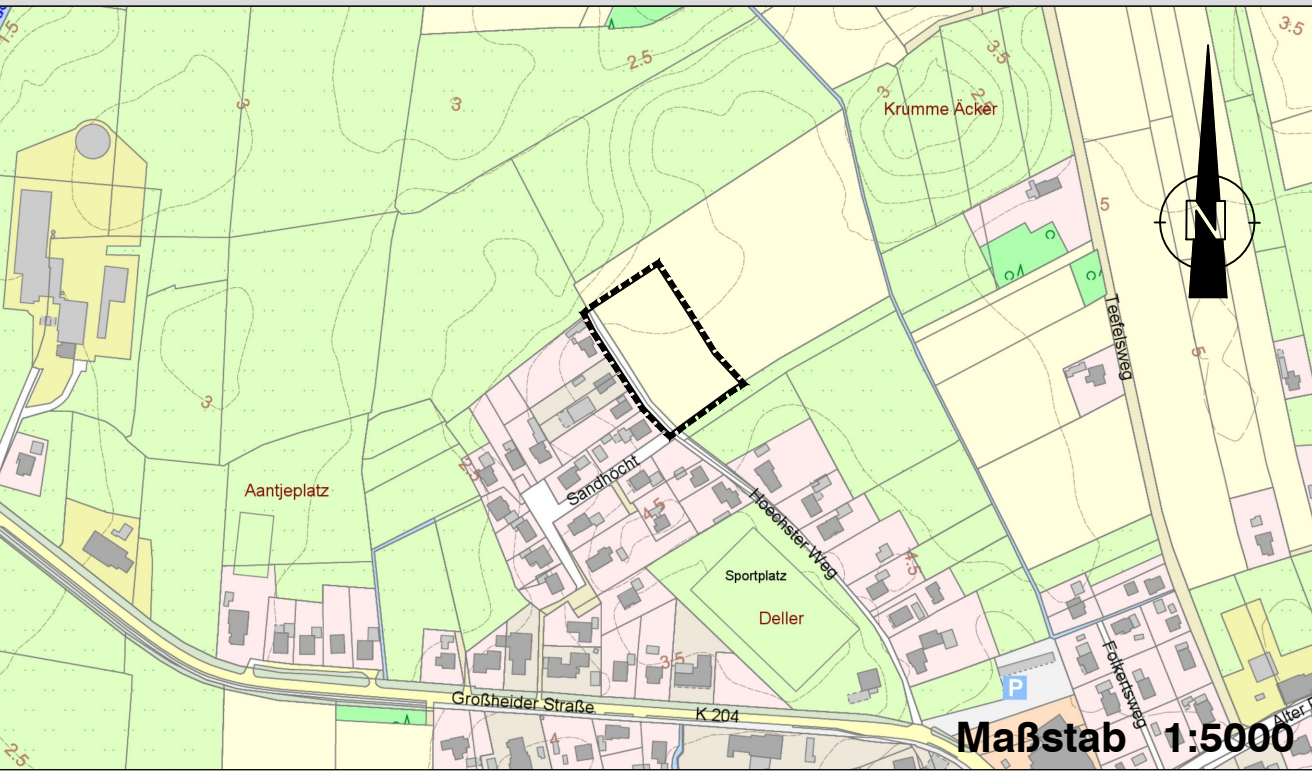
Fledermaus- und Insektenschutz
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).
Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem 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.

Gemeinde Großheide



Bebauungsplan Nr. 0739

"Hochsterweg"
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



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

Maßstab:	Datum	Name
1 : 1.000	18.02.2021	H. Windmann
Gez.:	20.08.2021	H. Saade
Bearbeitet:		

we iner t
planungs bü ro

Rosenstraße 7 26 529 Marienhafte
Tel.: 04934 / 340 838 -0 Fax.: 04934 / 340 838 -7