

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

Im Sondergebiet ist nur ein Einzelhandelsbetrieb mit der Hauptverkaufsrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 700 m² zulässig.

2. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3. Ausnutzungsziffer - Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

nicht mitzurechnen (BauNVO § 19 Abs. 4).

Gestalterische Festsetzungen

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und das Maß von 7,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

2. Gebäudehöhen

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Dachform

Geneigte Dachflächen müssen eine Neigung von mindestens 15° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrische geneigte Satteldächer auszubilden.

4. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° sind ausschließlich Materialien in roter bis rotbrauner Farbe entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) mit gewellter Oberfläche zulässig.

5. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rot bis rotbraunen RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) verwendet werden.

Mauervorsprünge oder Säulen für die Dachkonstruktion dürfen auch in „Sichtbeton“ hergestellt werden.

Für die Giebel dreiecke dürfen auch Materialien aus Kupfer oder verzinktem Stahlblech, ohne der für die Außenwände vorgegebenen Farbvorgabe, verwendet werden.

Hinweise

1. Bodenfunde

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich, in dem archäologische Funde zu erwarten sind. Bau- und Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

2. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 207) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

3. Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Großheide

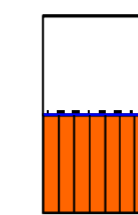
Bebauungsplan Nr. 0701

"Sondergebiet Einzelhandel"



Planzeichenerklärung

Bauflächen

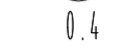


Nicht überbaubare Flächen

Überbaubare Flächen



Sondergebiet (Einzelhandel)



Grundflächenzahl



Geschäftflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Abweichende Bauweise

FH-max. 10.0m

Firsthöhe = max. 10.0 m

TH-min. 1.5m / max. 7.0m

Traufhöhe = min. 1.5 m / max. 7.0 m

Grenzen



Ungrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes

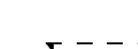


Baugrenze

Ein- und Ausfahrten



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



Ein- und Ausfahrten



Landkreis	Aurich
Gemeinde	Großheide
Gemarkung	Großheide
Flur	2
Top. Karte	1:25000 Nr. 2410
Rechts	2589200
Hoch	5940980
Maßstab	1:1000
Antrags-Nr.	L 4 -47/03
Örtl. Überprüfung	12.11.2003

Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr. 0701

"Sondergebiet Einzelhandel"

Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz

Außenstelle Norden - Fräuleinshof 12
26506 NORDEN

Satzungsexemplar mit
baugestalterischen
Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Plascher
Gas- u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	13.03.'03 C.Zart	Techn.-Angest.
Geprüft:	Dipl.-Ing.	Schöne
Gesehen:	Baudezernent	Aeils
Gedändert:	04.09.'03 Za./	



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: *Großheide*
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.11.2003). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Norden

Norden, den 02.03.2004



Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 24.02.03

Planverfasser



Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0701 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 08. MRZ. 2004

Der Bürgermeister



- Weber -




Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.05.03 ortsüblich bekanntgemacht und am 21.05.03 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Der Bürgermeister


- Weber -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.


Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.07.03 bis 21.08.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Der Bürgermeister


- Weber -

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.03 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 08. MRZ. 2004



Bürgermeister


Weber

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. _____) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den _____

Siegel

Anzeige

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am _____ angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan einschließlich der enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

, den _____

Siegel

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den _____

Der Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am *19.3.04* im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am *19.03.04* rechtsverbindlich geworden.

Großheide, den

Siegel

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Weber -

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norden, den

Siegel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0701 mit der Bezeichnung „Sondergebiet Einzelhandel“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 08. MRZ. 2004

Der Bürgermeister



- Weber -

