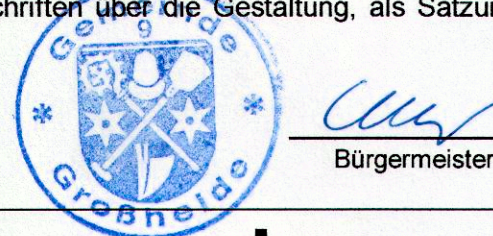


# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0702 „SO Einzelhandel 2“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großheide, den **02. MAI. 2012**



# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

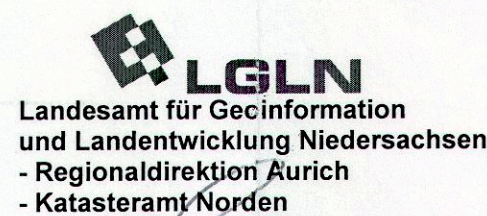
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN- Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 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 05.01.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Norden, 25.04.1012



Unterschrift

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.03.2012

Unterschrift

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Großheide, den **02. MAI. 2012**



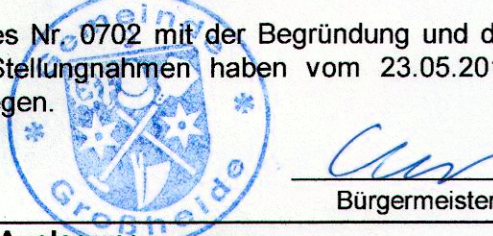
## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0702 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.05.2011 bis 24.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den **02. MAI. 2012**



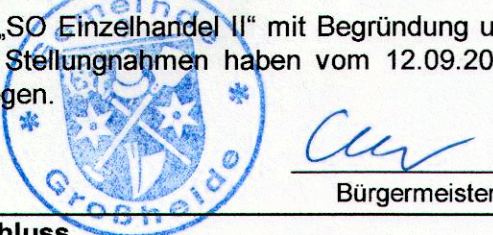
## Erneute öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 25.08.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0702 „SO Einzelhandel II“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung wurden am 02.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0702 „SO Einzelhandel II“ mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.09.2011 bis 12.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

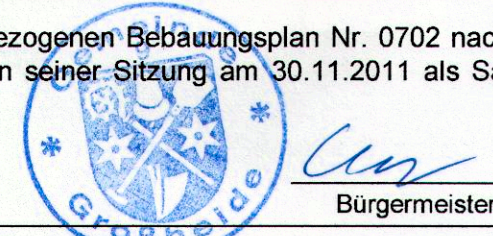
Großheide, den **02. MAI. 2012**



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0702 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

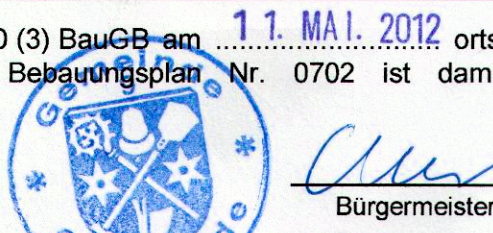
Großheide, den **02. MAI. 2012**



## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am **11. MAI. 2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0702 ist damit am **11. MAI. 2012** in Kraft getreten.

Großheide, den **04. JUN. 2012**



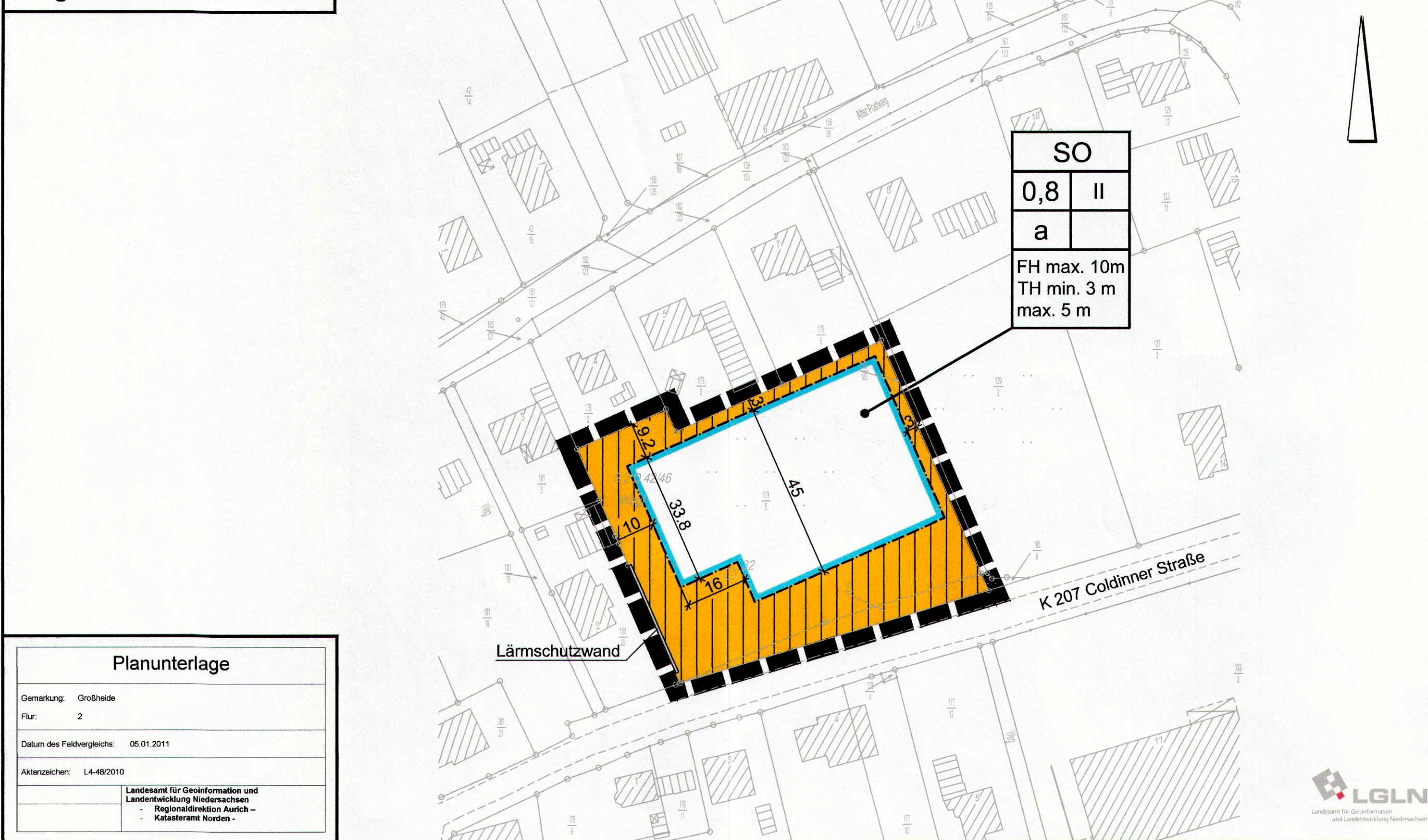
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0702 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0702 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Großheide, den .....

Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage	
Gemarkung:	Großheide
Flur:	2
Datum des Festvergleichs:	05.01.2011
Aktenzeichen:	L4-492010
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich - - Katasteramt Norden -	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	07148FO_01_R10.DXF	27.01.2011
Planunterlage ÖBV		

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großheide, den **02. MAI. 2012**



GEMEINDE GROSSEIDE  
Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel II“ dient ausschließlich der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einem begleitenden Fachmarkt.

- Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal **790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Warengruppe 1** gemäß dem Warengruppenverzeichnis des Landkreises Aurich.
  - ein Fachmarkt der **Warengruppe 1** und einer **Verkaufsfläche von 420 m<sup>2</sup>**
  - Einrichtungen und Gebäude für Büro, Verwaltung und Dienstleistungen.

## 2. Abweichende Bauweise

(1) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise möglich jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen gemäß § 12 BauNVO sowie zwei Werbeflyone zulässig.

(2) Zulässig sind die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserrückhaltung.

## 4. Höhe der Gebäude

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Coldinner Straße), gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) sowie die Traufhöhe wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

## 5. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)

- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) erforderlich. Vorgesehen ist aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzanlage (Wand) mit einer gesamten Schirmhöhe von 1,80 m.
- (2) Die Ausführung der Lärmschutzwand muss den Vorgaben der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ entsprechen. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist aus einem absorbierendem Material herzustellen.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0702 „SO Einzelhandel II“ festgesetzten Sondergebiet.

## 2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden mit einer Mindestneigung von 15° und einer Maximalneigung von 53°.

Die Dacheindeckung der geneigten Satteldächer erfolgt ausschließlich mit gewellten Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen der RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012.

## 3. Außenwände

Die Außenwände des Gebäudes sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rot bis rotbraunen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012 verwendet werden.

Mauervorsprünge und Säulen dürfen auch in „Sichtbeton“ hergestellt werden.  
 Für die Giebeldecke dürfen auch Materialien aus Kupfer oder verzinktem Stahlblech verwendet werden. Hier gilt die vorgenannte Farbvorgabe nicht.

# Hinweise

## Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

## Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2. Stunden durch die Gemeinde Großheide vorzuhalten.

## Artenschutz

Bei allen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben im Plangebiet (z.B. Abbrucharbeiten, Baum- und Gehölzrodungen) sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

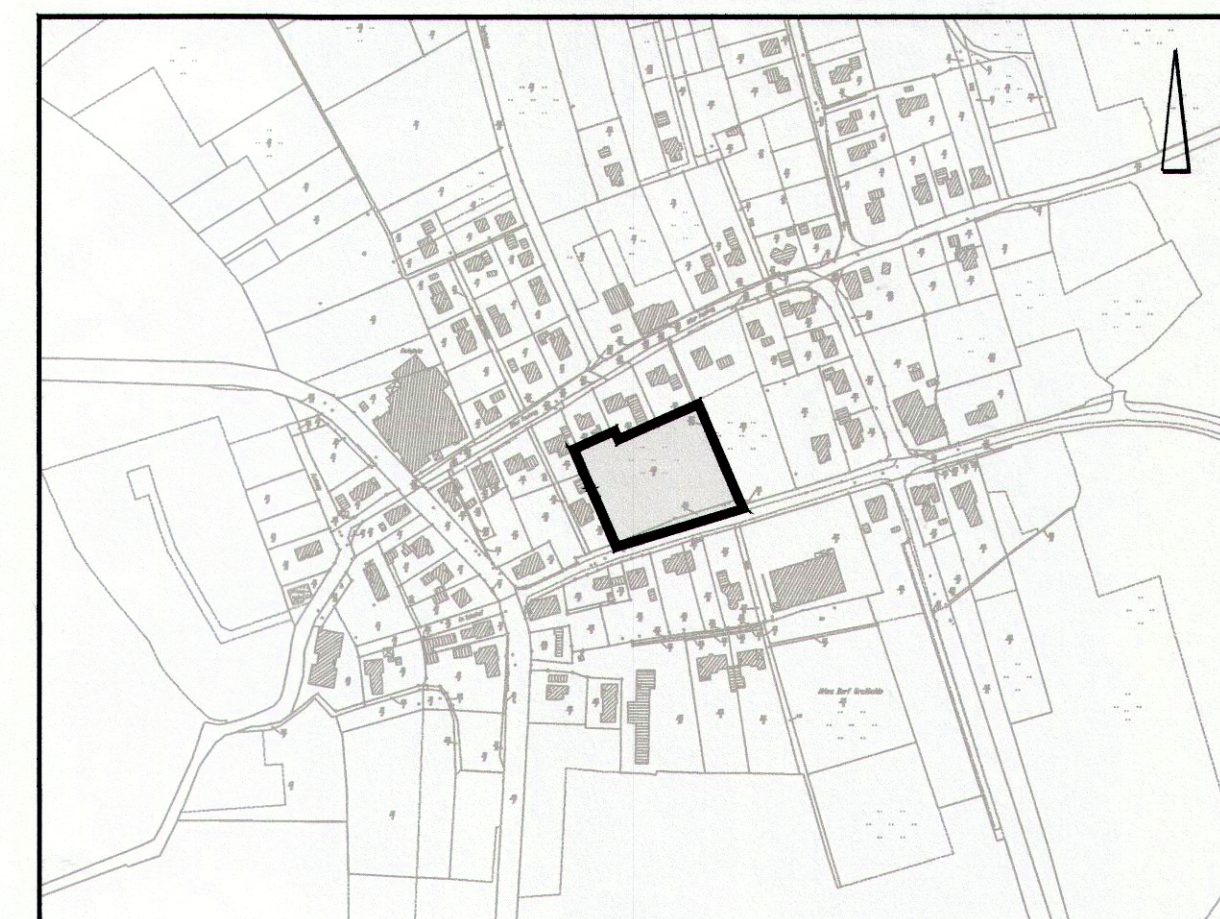
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiete  
 Zweckbestimmung: Sondergebiet Einzelhandel II
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH max. 10 m TH min. 3 m max. 5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe) (TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**  
 Lärmschutzwand (L = 30m, H = 1,80m, Schwere der Wand = > 15kg / m<sup>2</sup>)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Großheide Landkreis Aurich

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0702 "SO Einzelhandel II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



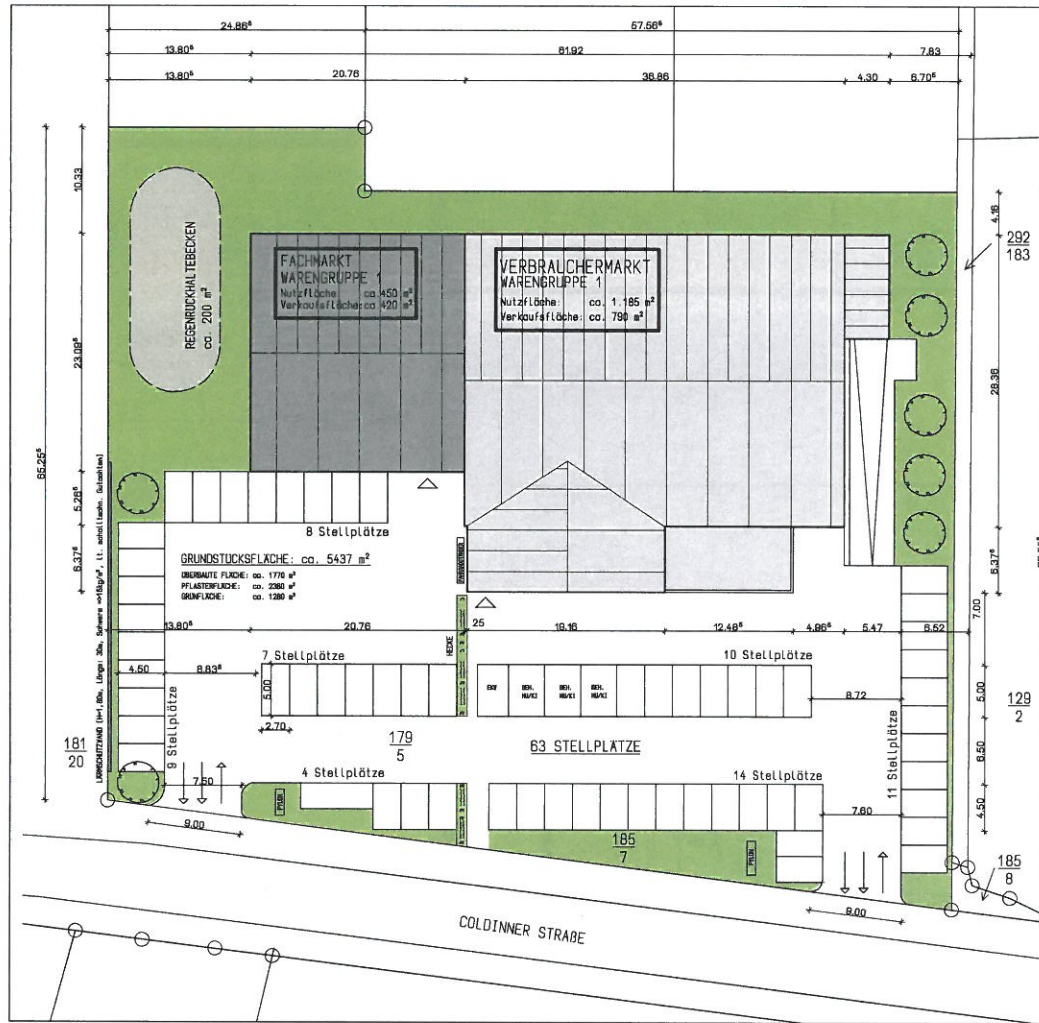
Übersichtsplan M 1 : 5.000

ABSCHRIFT

M 1 : 1.000

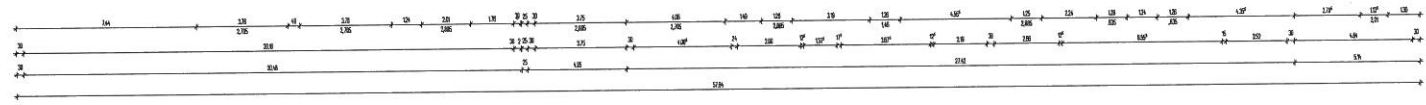
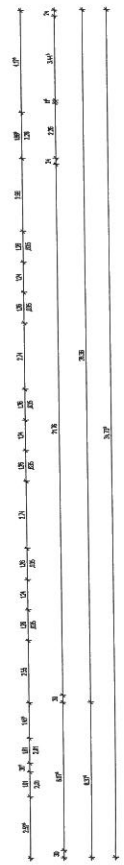
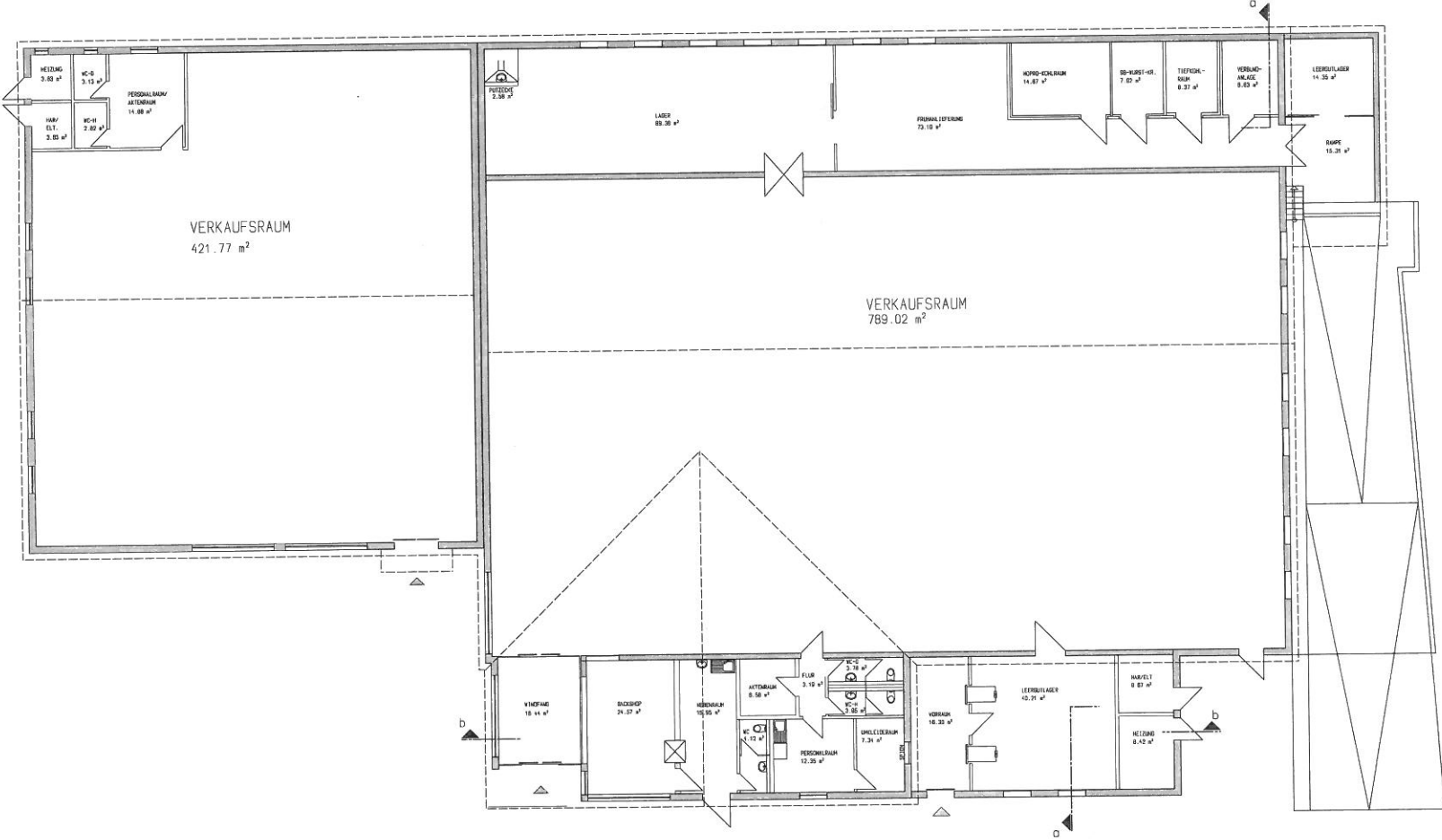
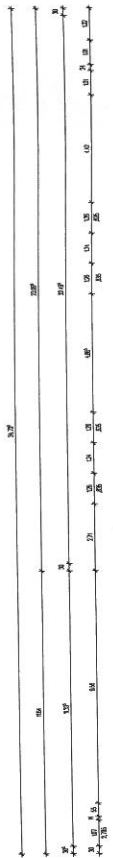
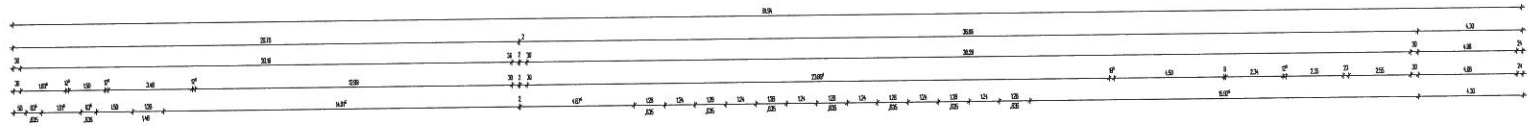
	NWP	Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefax 0441/97174-73 Email: info@nwp-ol.de
--	-----	---	--





## VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLÄNE

<b>OBJEKT:</b> NEUBAU EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNTERS MIT EINEM FACHMARKT		
<b>ARCHITEKT:</b> P.H. Voss Project Development GmbH Raßkampstr. 32, 30519 Hannover		
<b>PLANINHALT</b> BAUANTRAG LAGEPLAN MIT AUSSENANLAGE		<b>GEZ.:</b> Dipl.-Ing. Frank Elpel Tel.: 0157 72512811 frank.elpel@gmx.de
<b>MAßSTAB</b> 1:500	<b>PROJEKT-NR.</b> 1001	<b>PLAN-NR.</b> BA/lage
<b>BLATT:</b> DINA3		<b>DATUM</b> 19.07.2011

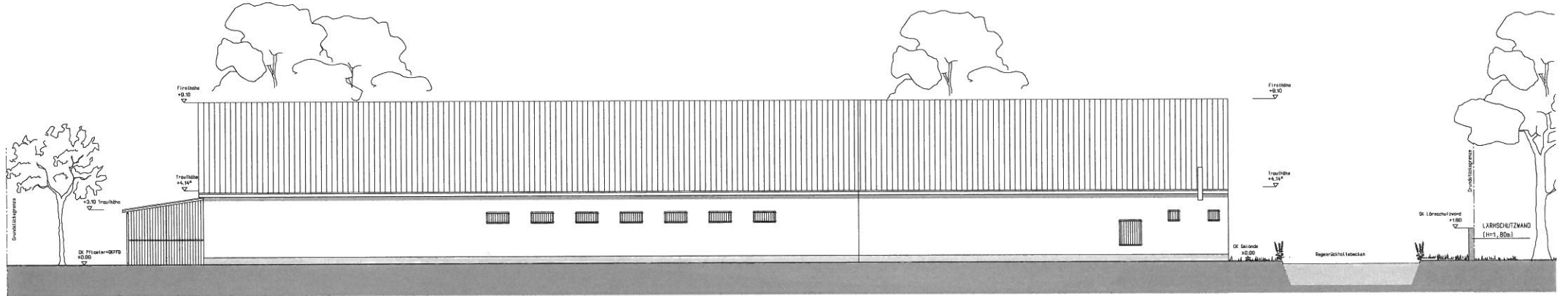


VORHABEN - UND  
ERSCHLIEßUNGSPLÄNE

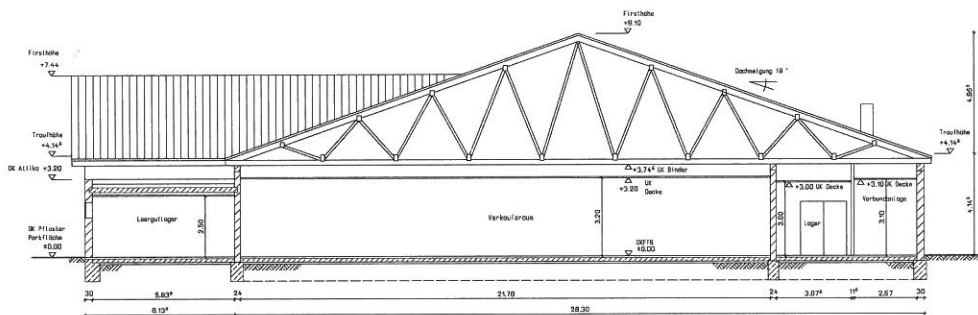
<b>OBJEKT</b> NEUBAU EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNTERS MIT EINEM FAHMARKT		
<b>ANSCHLIEßLICH:</b> P. H. Yves Project Development GmbH Bahnhofsplatz 32, 30018 Hannover		
<b>PLANINHALT</b> BAUANTRAG ERDGESCHOSS	<b>PROJEKT-NR.</b> 1001	<b>PLAN-NR.</b> BA/erdg
<b>MASSTAB</b> 1:100	<b>BLATT-NR.</b> A10	<b>DATUM</b> 08.07.2011



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

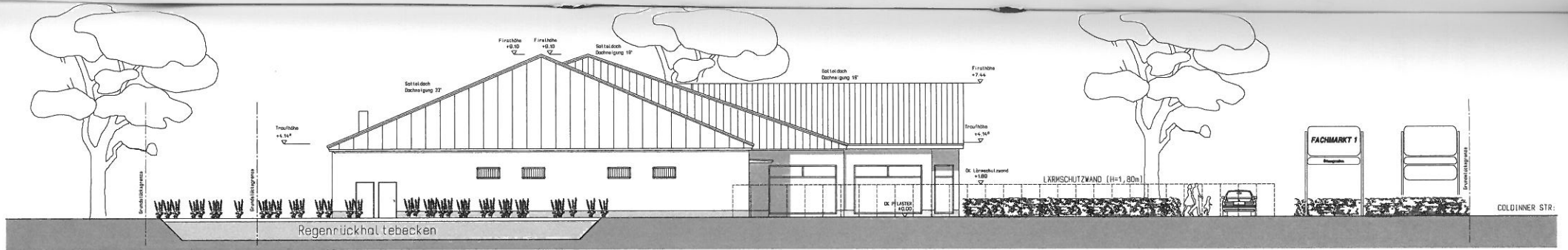


SCHNITT A-A

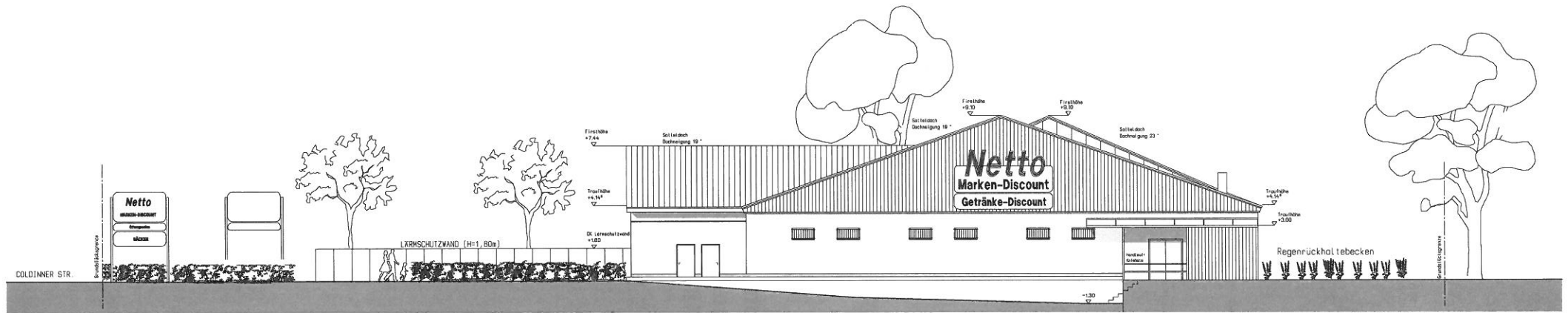
Sollfach  
 Dachneigung 12°  
 Balkenabstand (rot)  
 Sollfachabstand = 60 cm  
 Dämmung  
 Fall e  
 Lüftung  
 Decke F30  
 abgehängte Bausebende  
 Mauerwerk n. DIN 1053  
 Verankerung  
 Fliesenbelag n. Erf.  
 Fall e  
 Estrichplatte n. Stahl  
 Sockelbelastung  
 Grundplatte n. Erf.  
 Fall e

VORHABEN - UND  
 ERSCHLIEßUNGSPLÄNE

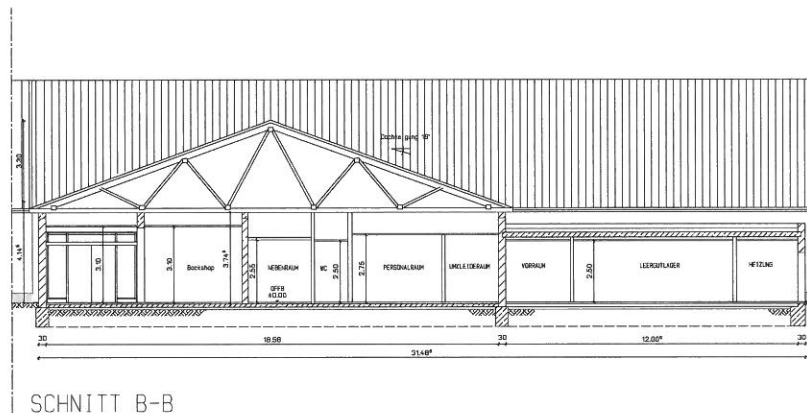
OBJEKT: NEUBAU EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNTERS MIT EINEM FACHMARKT		
ANSCHLIEDLICH: P. H. Voss Project Development GmbH Baldersgraben 30, 38044 Hannover		
PLANINHALT: BAUANTRAG ANSICHTEN NORD-SÜD SCHNITT A-A	PROJEKT-NR. 1001	PLAN-NR. BA/ansN_S_schnA
MABTAB 1:100	BLATT: DIN A1	DATE: 16.07.2011



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



SCHNITT B-B

Seitendach  
 Dachneigung 18°  
 Firsthöhe +0.10  
 Befestigungsplan (rot)  
 Seitendachlinder n. Statik

Blechung  
 Firsthöhe +7.40  
 Folie  
 Lattung  
 Decke 130  
 abgehängte Rasterdecke

Firsthöhe +4.54  
 Kies  
 Gefälleabdichtung  
 STB-Decke n. Erf.  
 Traufhöhe +3.00  
 Traufhöhe  
 Fliesenbau

Fliesenbelag n. Erf.  
 Falle  
 STB-Schutzplan n. Statik  
 Spaltenbelag n. Statik  
 Vorverklebung n. Erf.  
 Fullwand

DÜBE = G. Platten  
 80.00

Raumwert n. DIN 1053  
 Verneuert liegt

VORHABEN - UND  
ERSCHLIEßUNGSPLÄNE

<b>OBJEKT:</b> NEUBAU EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNTERS MIT EINEM FACHMARKT	
<b>ARCHITEKT:</b> P. H. Voss Project Development GmbH Balkenstr. 21, 30519 Hannover	
<b>PLANINHALT</b> BAUANTRAG ANSICHTEN WEST + OST SCHNITT B-B	<b>GT:</b> Proj.-Ing. Frank Baum Tel.: 0512 92001 frank.baum@pv.de
<b>HARTAB</b> 1:100	<b>PROJEKT-NR.</b> 1001
<b>PLAN-NR.</b> BA/ans_k_0_schnB.g	
<b>BLATT:</b> DIN A1	<b>DATUM:</b> 18.07.2011