

Planunterlagen  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen  
 Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2014  
 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 11.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den 11.03.2016

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden  
 Der Landrat  
 im Auftrage

Planverfasser  
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 08.03.16

Der Landrat  
 im Auftrage

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 11.05.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0706, Änderung Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.15 ersichtlich bekannt gemacht.

Großheide, den 25. APR. 2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.10.15 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 04.12.15 ihre Stellungnahme abzugeben.

Großheide, den 25. APR. 2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 11.05.15 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung sowie den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und schalltechnischen Gutachten zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.15 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und schalltechnischen Gutachten haben vom 04.12.15 bis 04.12.15 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großheide, den 25. APR. 2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat diesen Bebauungsplan Nr. 0706 Änderung Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.16 als Satzung (§10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung und das schalltechnische Gutachten beschlossen.

Großheide, den 25. APR. 2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.5.16 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 13.5.16 in Kraft getreten.

Großheide, den 17.5.2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.  
 Großheide, den  
 Der Bürgermeister  
 Siegel  
 - Fischer -

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
 Großheide, den  
 Der Bürgermeister  
 Siegel  
 - Fischer -

Aurich, den

Landkreis Aurich  
 im Auftrage

Beglaubigungsvermerk  
 (nur für Zweitausfertigungen)

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

Aurich, den

Landkreis Aurich  
 im Auftrage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 16.12.14 (Nds. GVBl. S. 431+434) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch § 4 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Gemeinde Großheide am 21.01.16 diesen Bebauungsplan Nr. 0706 Änderung Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Großheide, den 25. APR. 2016

Der Bürgermeister  
 Fischer

Textliche Festsetzungen  
 1. Lärmschutzmaßnahmen  
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Nutzung als gemeindlicher Bauhof zulässig. Die Rahmenbedingungen der schalltechnischen Berechnung des Büros IEL vom 26.08.2015 (Nr. 3694-15-11) sowie die zulässigen Lärmemissionskontingente sind zu beachten.  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente L<sub>n</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

LEK,tags / dB(A) pro m <sup>2</sup>	LEK,nachts / dB(A) pro m <sup>2</sup>
63	48

Tabelle 4: Emissionskontingente tags und nachts  
 Da durch die geplante Baumaßnahme (Lagerhalle) und den Bestandsgebäuden eine zusätzliche Schallschirmung und auf dem Betriebsgelände lokal unterschiedlich hohe Schallemissionen zu erwarten sind, wurden gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingenterung in der Bauleitplanung“ Richtungssektoren definiert. Hierfür werden für die Tages- und Nachtzeit Emissionserhöhungen ΔL<sub>ik</sub> („positive“ Zusatzkontingente) festgelegt. D.h. in entsprechender Richtung sind höhere Schallemissionskontingente (L<sub>n</sub>) zulässig.

Richtungssektor	Emissionserhöhung ΔL <sub>ik</sub>
A	+1 dB
B	+4 dB
C	+7 dB
D	+0 dB
E	+2 dB

Tabelle 5: Emissionserhöhung ALEX in dB für die Richtungssektoren  
 Hinweis 3: Im Richtungssektor E ist die zusätzliche Emissionserhöhung an die typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel eines „Gewerbegebietes (GE)“ gemäß den Empfehlungen des „Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie Hildesheim“ angepasst (hier: L<sub>wa</sub> = 65 dB(A) / m<sup>2</sup> tags und L<sub>wa</sub> = 50 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts). In dieser Richtung befindet sich jedoch im unmittelbaren Umfeld keine Wohnbebauung wodurch kein zulässiges Emissionskontingent L<sub>n</sub> definiert werden kann.

Eine Detailkarte mit der Darstellung der Emissionskontingenterung ist dem der Begründung beigefügten schalltechnischen Berechnung des Büros IEL vom 26.08.2015 (Nr. 3694-15-11) zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Traufwandhöhe  
 Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und das Maß von 5 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/auliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 7,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Ordnungswidrigkeiten  
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Hinweise

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

2. Bodenfunde  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

3. Versorgungsleitungen  
 Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbaunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

4. Wasserschutzzone  
 Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone 3B. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

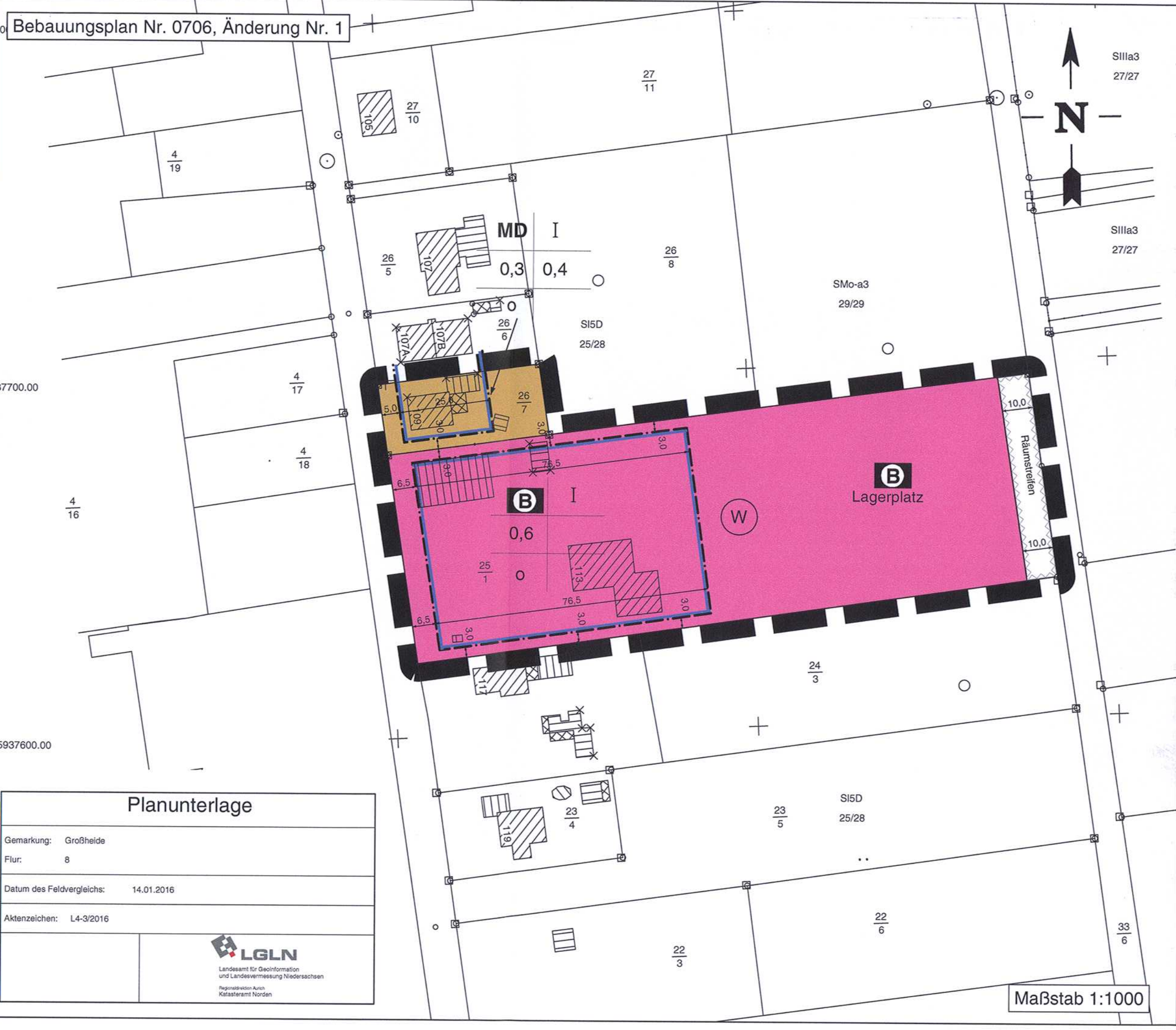
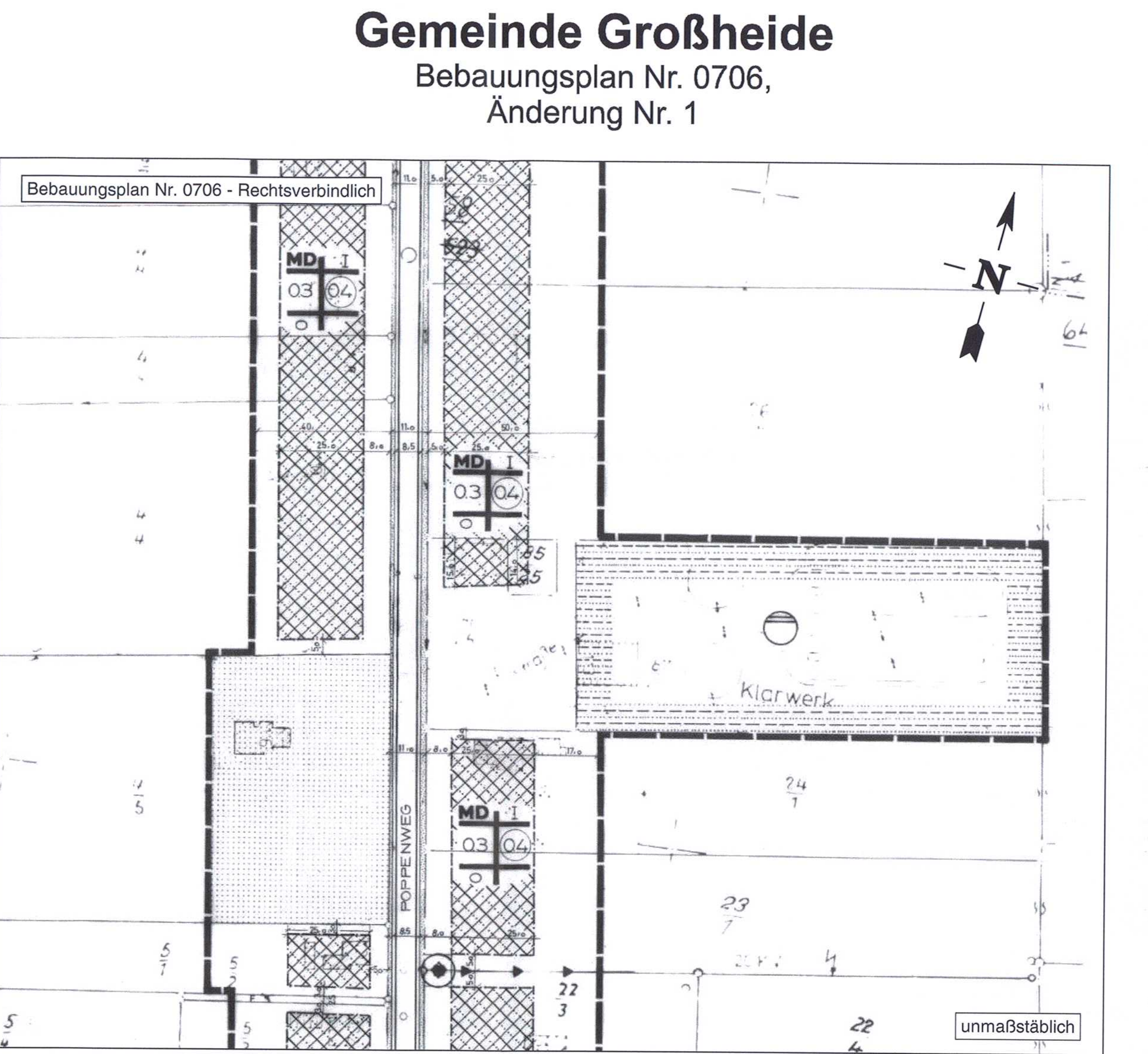
5. Baunutzungsverordnung  
 Für die Beurteilung von Vorhaben ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 anzuwenden.

6. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer  
 Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft an der Ostseite das Verbandsgewässer II. Ordnung Dwaswegschoot des Entwässerungsverbandes Norden E wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan nachrichtlich übernommenen 10 m breiten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes z. B. verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberungen, Ausgrabungen) zu dulden, Aushub aufzunehmen, nur beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

7. 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.fhn-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, Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen 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 und der Gemeinde zu erhalten.

8. DIN Normen und RAL Farben  
 Die in den textlichen und gestalterischen Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 MD Dorfgebiet

**Grenzen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Nr. 1

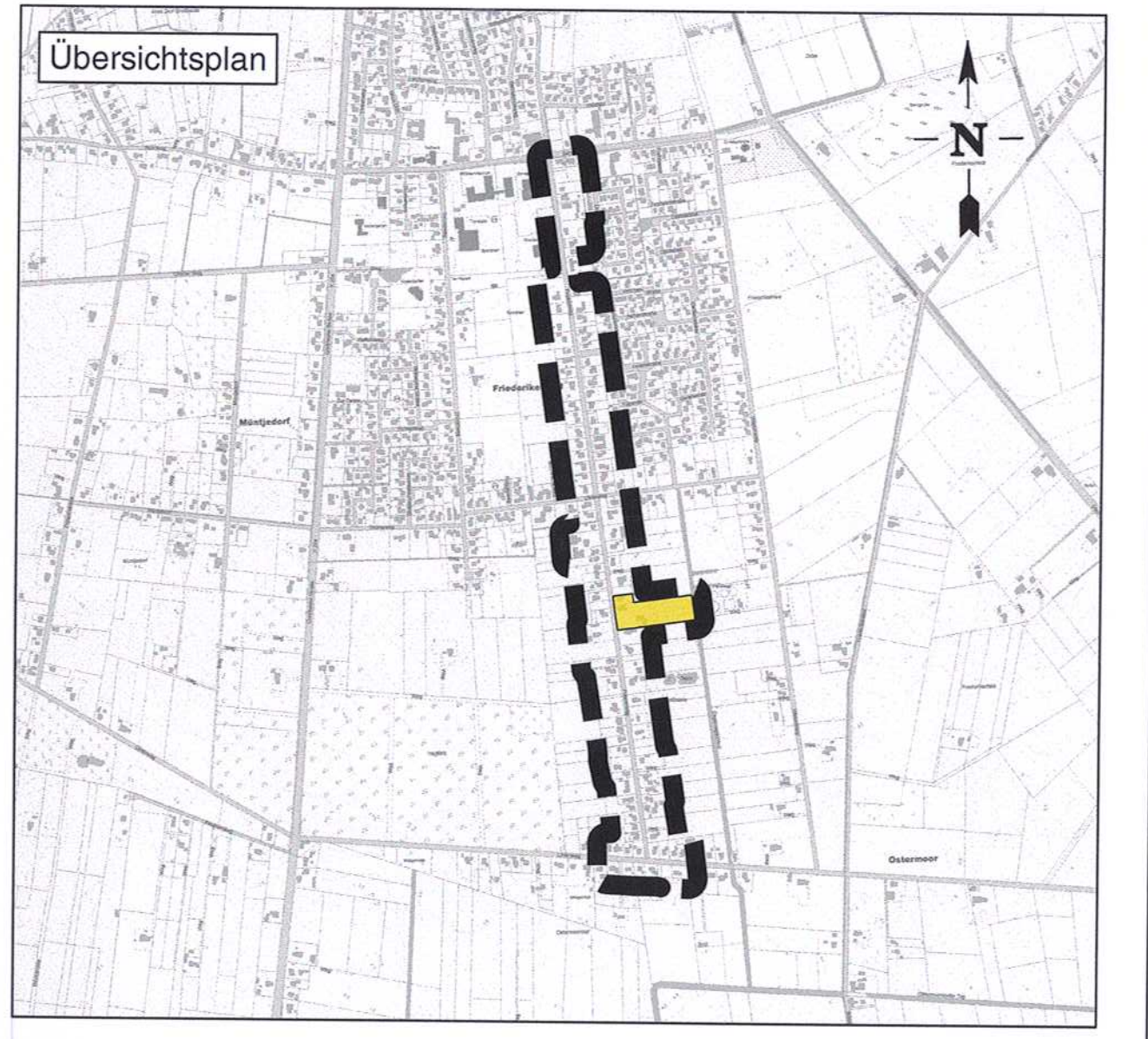
**Maß der baulichen Nutzung**  
 I Zahl der Vollgeschosse  
 0,3 Grundflächenzahl  
 0,4 Geschosflächenzahl

**Bauweise, Baugrenzen**  
 o Offene Bauweise  
 Baugrenze

**Art der baulichen Nutzung**  
 B Flächen für den Gemeinbedarf  
 Zweckbestimmung: Bauhof  
 Zweckbestimmung: Lagerplatz

**Flächen für Wasserwirtschaft**  
 W Wasserschutzgebiet

**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



**Gemeinde Großheide**  
 Bebauungsplan Nr. 0706,  
 Änderung Nr. 1

LANDKREIS AURICH

Verf.-Techn. Bearbeitung: Wienskamp Dipl.-Ing.  
 Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung: 28.10.15 C. Boldt Techn.-Angest.  
 Geprüft: Holwedel Dipl.-Ing.  
 Gesehen: Dr. Puchert Dezernent  
 Umgez.: 18.03.16 Boldt

**Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften**  
 Maßstab 1 : 1000