

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Amtliche Karte  
Gemarkung: Großheide  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

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

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

1. Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften

2. Die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitzustellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 VermesG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die einschließlich bestimmter baulicher Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.07.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, 12. JUNI 2014

Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.14 den Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.7.14 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Göttingen bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 14.7.14 in Kraft getreten.  
Großheide, den 23.7.14

Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Großheide, den

Der Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
Großheide, den

Der Bürgermeister

**Begründungsmerkmal (nur für Zweitaufstellungen)**

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

Der Bürgermeister

**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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2458) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NBauVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 16.12.13 (Nds. GVBl. S. 307) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplan Nr. 0733 beschlossen.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.05.12 ersichtlich bekannt gemacht und vom 07.05.12 bis 25.05.12 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 02.05.12 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Auforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Gestaltungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 25.05.12 durchgeführt.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.05.12 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 12.11.12 ihre Stellungnahme abzugeben.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 13.02.12 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.12 ersichtlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 12.10.12 bis 12.11.12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**Eingeschränktes Beteiligungsverfahren**

Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit der Begründung, Umweltbericht und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 12.10.12 bis 12.11.12 öffentlich ausgelegt. Aufgrund geringfügiger Änderungen ist ein eingeschränktes gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderlich.

Selbst der Gemeinde wurden Wallanlagen im SO4 Gebiet inzwischen erstellt, welche von den bisherigen Festsetzungen geringfügig abweichen.

Zum Planentwurf mit der Begründung, Umweltbericht und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften kamte bis zum 27.01.14 schriftlich Stellung genommen werden.  
Großheide, den 25. JUNI 2014

Der Bürgermeister

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Bauliche Nutzung**

**1.1 Bauliche Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als sonstiges Sondergebiet, SO-Gebiet, gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt. Um dort einen größtmöglichen touristischen Entwicklungsspielraum zu sichern, werden 5 unterschiedliche SO-Bereiche festgesetzt.

- Im Sondergebiet sind zulässig: Stellplätze für Pkw's und Fahrräder, Erschließungswege
- Im Sondergebiet sind zulässig: Stellplätze für das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Wohnmobilen. Die Wohnmobile müssen jederzeit ortsnaher und so beschaffen sein, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können. Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Wohnmobile
- Im Sondergebiet sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche für den Betrieb der Freizeitanlage der Bau von anderen Gebäuden mit einer maximalen Grundfläche von 50,0 m² zulässig. Ein Pavillon\* als überdachter Unterstand zum Wetterschutz, Kiosk, sanitäre Anlagen und Einrichtungen, touristische Einrichtungen
- Im Sondergebiet sind zulässig: Badeseen mit Strand- und Flachwasserzonen, Park- und Wallanlagen, Grillplatz, Sitzarene, Beachvolleyballfeld, Freizeitschweige
- Im Sondergebiet sind zulässig: Stellplätze für Pkw's und Fahrräder, Erschließungswege

**2. Versiegelung**

Die Erschließungswege für Pkw's, Fahrräder und die Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wasserundurchlässige Decke, Rasengittersteine oder Pflasterungen mit ausreichendem Fugentiefl). Bei Realisierung der Planung, (Erweiterung der Stellplätze für Pkw's, Fahrräder im SO-Gebiet) ist eine Pflasterung der gesamten Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster mit einer Fugentiefl  $\leq 3$  mm oder eine Asphaltierung vorzunehmen.

**3. Zufahrt im Bereich von Gräben**

Für die Erschließung des Gebietes ist die Anlage einer neuen, bis zu 10,00 m breiten Zufahrt zulässig. Die vorhandene Zufahrt ist auf eine Breite von max. 2,0 m für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr zurück zu bauen.

**4. Gewässer (Gräben)**

An der südlichen Grenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein Gewässer (Graben). An Gräben ist ein Uferstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Wohngebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferstreifens anzulegen. Das festgesetzte Gewässer (Graben) ist vom Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Graben abzuführen oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

**5. Anpflanzungen**

**5.1 Zu erhaltende Bäume und Sträucher**

Die vorhandenen Laubbäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

**Begründung:**

In dem Plangebiet sind an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und darüber hinaus Bäume und Sträucher vorhanden, die bereits jetzt eine gewisse Durchgrünung des Gebietes bewirken und eine ökologischen Funktionen wahrnehmen. Der zu erhaltende Pflanzenstreifen soll außerdem eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiedeläcker) bilden.

**5.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher**

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**Art der Laubbäume:**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Röbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Aspe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

**Qualitätsanforderungen:**

Hochstamm, mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)  
Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen  
2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

**Art der Sträucher:**

Faulbaum	Frangula alnus
Ohrenweide	Salix aurita
Bruchweide	Salix fragilis
Hassel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hirtengelb, Roter	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzhütchen	Euonymus europaeus

**6. Lärmschutzmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Nutzungen zulässig. Die Rahmenbedingungen sind in der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Energie-technik und Lärmschutz (EEL) vom 10. Januar 2013 (Projekt Nr. 2000-11-13) enthalten. In der Stellungnahme sind verbindliche Vorgaben für die geplanten Parkplatzebenen und dem Freizeitgelände festgesetzt worden und bei den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung der gesamten Planung, einschließlich des SO-Gebietes (Erweiterung der Stellplätze für Pkw's, Fahrräder) ist an der nördlichen Parkplatzebene eine 33,0 m lange und 1,80 m hohe Lärmschutzwand, an der südlichen Parkplatzebene eine 55,0 m lange und 1,80 m hohe Lärmschutzwand und an der südöstlichen Parkplatzebene eine 5,0 m lange und 1,80 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die gewählte Wandkonstruktion muss gemäß der DIN-Richtlinie 2722 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, eine dichte flächenbezogene Masse von  $\geq 15 \text{ kg/m}^2$  aufweisen und darf keinerlei Linseneffekten aufweisen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)**

**1. Traufwandhöhe**

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle überschreiten und das Maß von 3,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen oberer Kante der Erschließungstrassenmitte (nachfolgender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

**2. Firsthöhe**

Gebäudebauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

**3. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

**Hinweise**

**1. Bodenfunde**

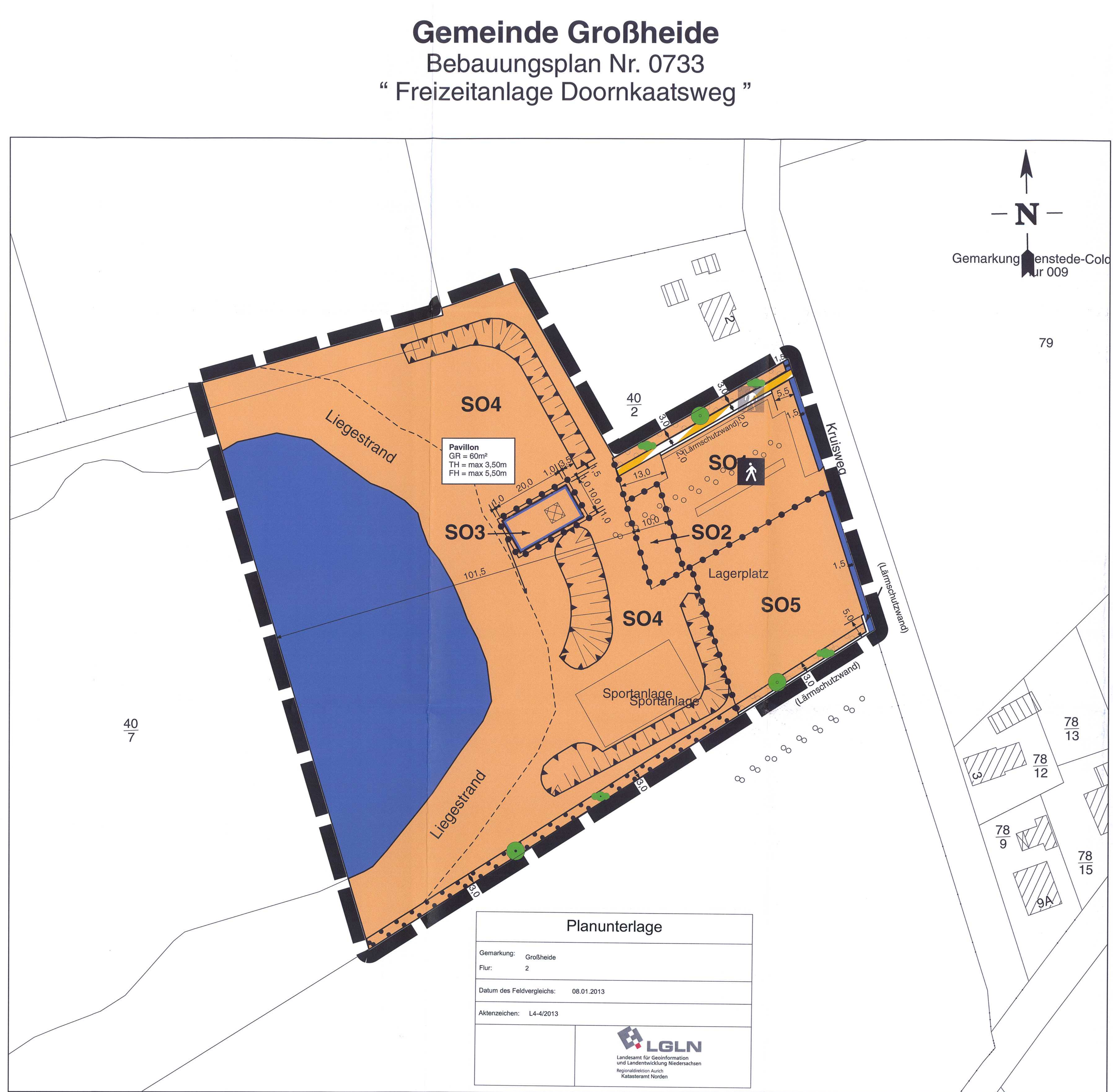
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, § 14).

**2. Altablagerungen/Altstandorte**

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

**3. Gewässerverrohrungen**

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung können erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung hierzu vom Landkreis Aurich -untere Wasserbehörde- erteilt wurde.



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiet

SO1u.5 Pkw's und Fahrräder

SO2 Wohnmobile, Ver- und Entsorgung

SO3 Pavillon

SO4 Badeseen mit Strand- und Flachwasserzonen, Park- und Wallanlagen, Grillplatz, Sitzarene u. Beachvolleyballfeld, Freizeitschweige

**Maß der baulichen Nutzung**

GR Grundfläche

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

**Grenzen**

Umgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Baugrenzen**

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

**Wasserflächen**

Wasserflächen und Gräben

**Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

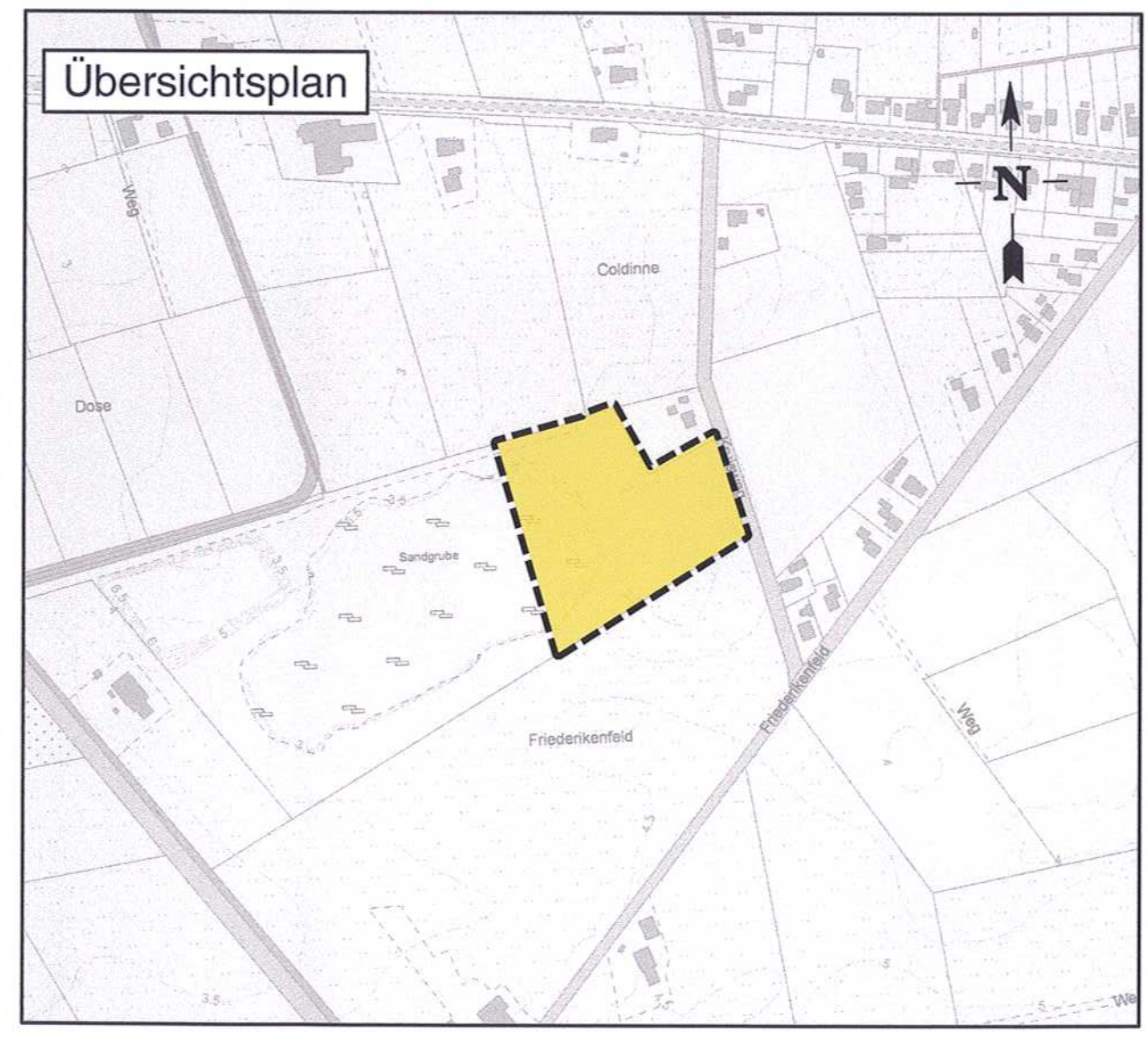
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

Wall

Lärmschutzwand (H= 1,80 m)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



**Planunterlage**

Gemarkung: Großheide

Flur: 2

Datum des Feldvergleichs: 08.01.2013

Aktenzeichen: L4-4/2013

LGLN  
Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Norden

**Gemeinde Großheide**  
**Bebauungsplan Nr. 0733**  
**„Freizeitanlage Doornkaatsweg“**

Verf.-Techn. Bearbeitung: Weege Techn.-Angest.

Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung: 21.06.2011 Th. Eilers Techn.-Angest.

Gepflicht: Dipl.-Ing. Hollwedel

Gesehen: Dr. Puchert

Maßstab 1 : 500