

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 bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 14.03.17. 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 23.8.2017

**Öffentliche Auslegung 2. Auslegung**  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.15.03.17 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, und die Begründung, haben vom 24.03.17 bis 24.04.17 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -  
**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Großheide hat diesen Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.05.17 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -  
**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.7.17 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.  
 Die Bebauungsplanänderung ist damit am 27.9.17 in Kraft getreten.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0735 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.  
 Aurich, den 21.08.17  
 Der Landrat  
 Im Auftrag  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.7.17 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.  
 Die Bebauungsplanänderung ist damit am 27.9.17 in Kraft getreten.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -  
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 10.10.16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0735 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.15.03.17 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Großheide, den 13.9.2017  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.7.17 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -  
**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Behördenbeteiligung 1. Auslegung**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.01.17 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 01.03.17 ihre Stellungnahme abzugeben.  
 Großheide, den 13.9.2017  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Behördenbeteiligung 2. Auslegung**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.03.17 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 24.04.17 ihre Stellungnahme abzugeben.  
 Großheide, den 13.9.2017  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

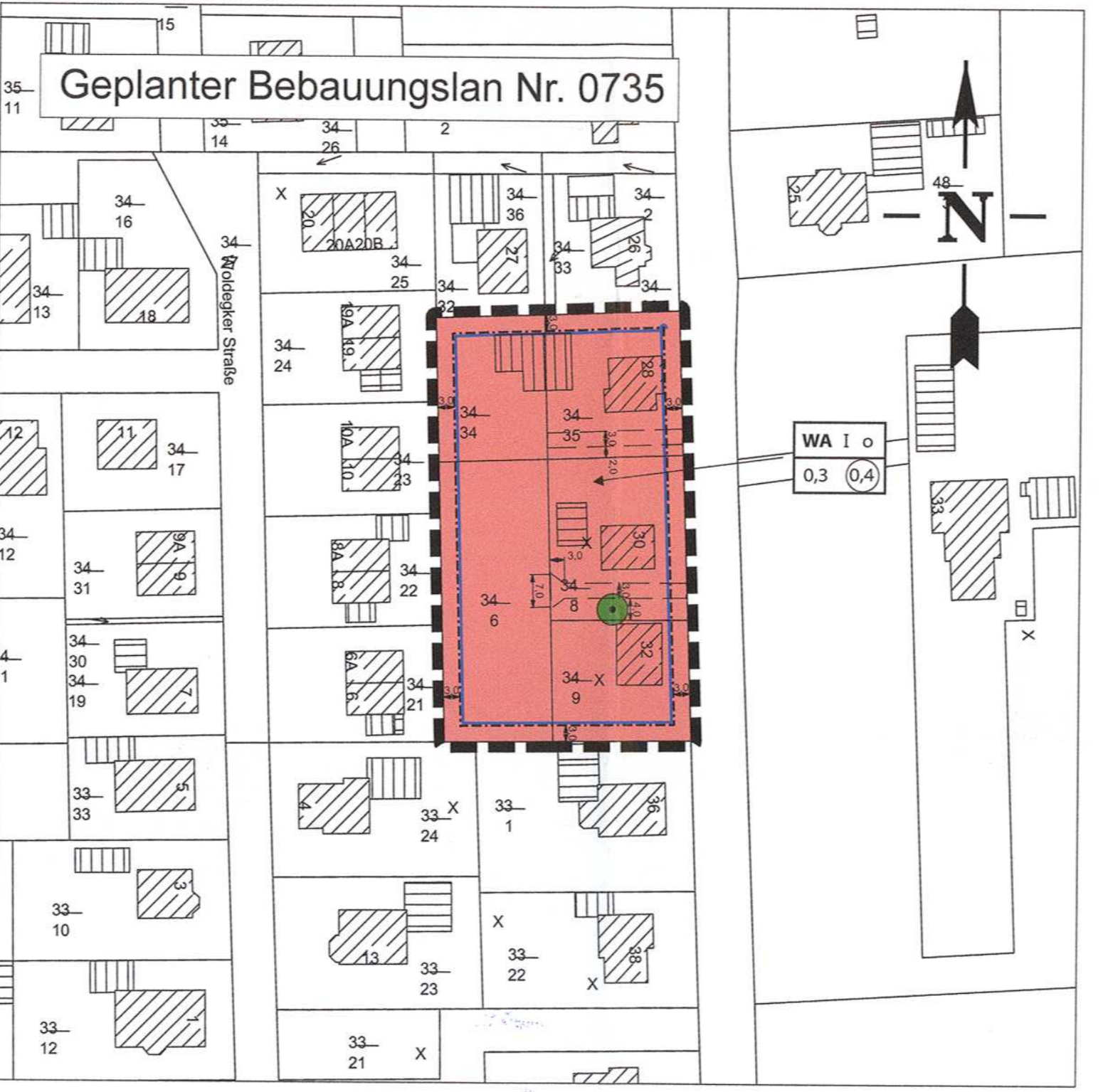
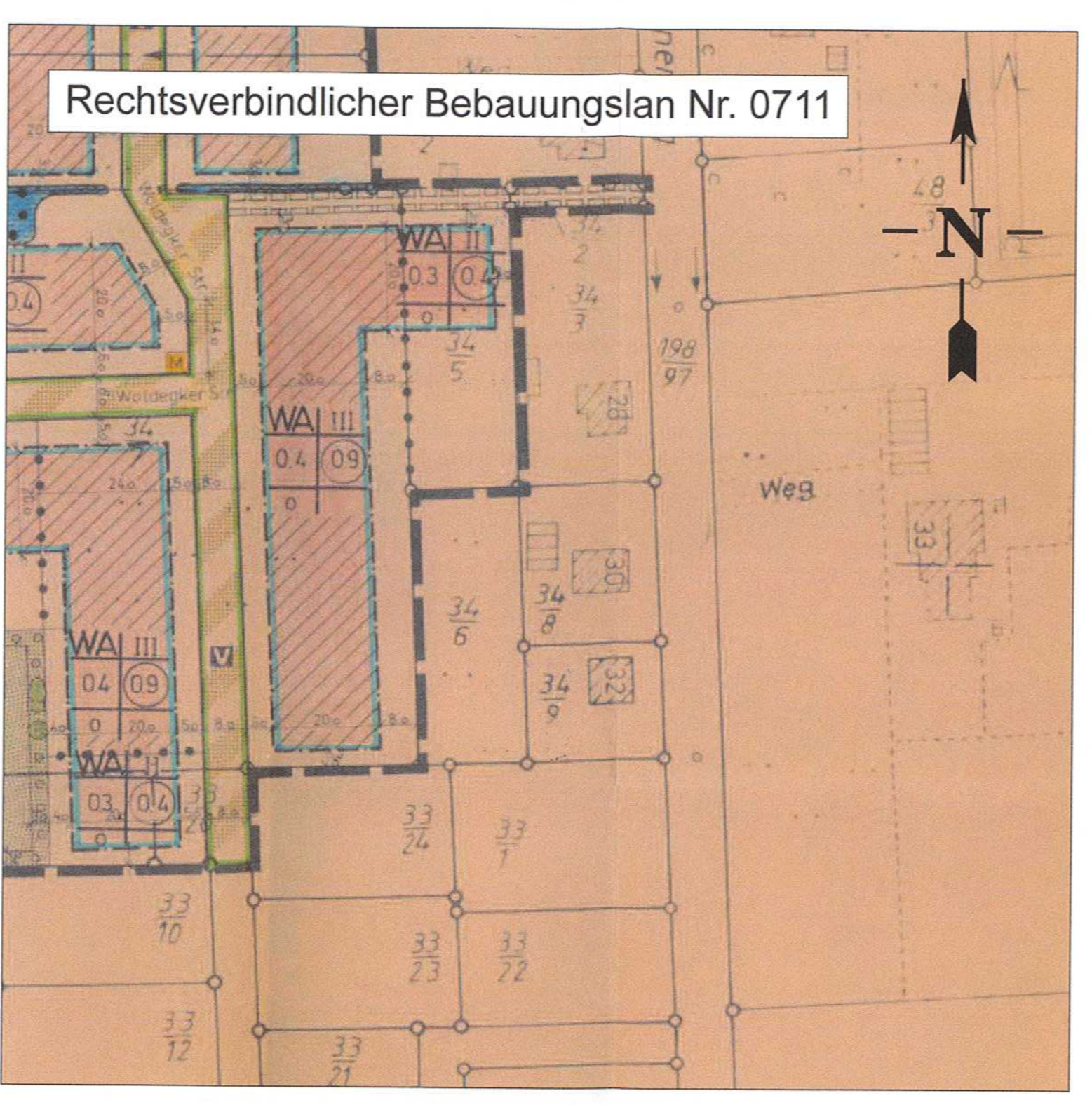
**Behördenbeteiligung 3. Auslegung**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40 geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 02.03.17 (Nds. GVBl. S. 48) 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 06.04.17 (Nds. GVBl. S. 116) hat der Rat der Gemeinde Großheide am 17.05.17 diesen Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften und die Begründung als Satzung beschlossen.  
 Auf Grund 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) Nr. 40 geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 02.03.17 (Nds. GVBl. S. 48) 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 06.04.17 (Nds. GVBl. S. 116) hat der Rat der Gemeinde Großheide am 17.05.17 diesen Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften und die Begründung als Satzung beschlossen.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Behördenbeteiligung 4. Auslegung**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.03.17 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 24.04.17 ihre Stellungnahme abzugeben.  
 Großheide, den 13.9.2017  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Öffentliche Auslegung 1. Auslegung**  
 Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 10.10.16 dem Entwurf des Bebauungsplanes, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.15.03.17 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, und die Begründung, haben vom 01.02.17 bis 01.03.17 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

**Öffentliche Auslegung 2. Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Großheide hat diesen Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.05.17 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Der Bürgermeister  
 - Fischer -

# Gemeinde Großheide Bebauungsplan Nr. 0735 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0711



**Textliche Festsetzungen**

**1. Abweiche Bauweise**  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:  
 a) Einzelhäusern ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 20,00 m  
 b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. §12 und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO von 10,00 m

**2. Anzahl der Wohnungen**  
 Pro Wohngebäude wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf eine beschränkt. Für Einzelhäuser werden ausnahmsweise zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.  
 Beispiel:  
 Einzeleihaus: 2 Wohnungen  
 Doppelhaus: 1 Wohnung

**3. Nutzungsrechte**  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger und Allgemeinheit festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen als Gebäude sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

**4. Nebenanlagen, Garagen, Carports**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

**5. Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke**  
 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 Art der Laubbäume:  
 Buche: Fagus sylvatica  
 Stieleiche: Quercus robur  
 Sandbirke: Betula pendula  
 Schwarzerle: Alnus glutinosa  
 Eberesche: Sorbus aucuparia  
 Esche: Fraxinus excelsior  
 Winterlinde: Tilia cordata  
 Salweide: Salix caprea  
 Aspe: Populus tremula  
 Feldahorn: Acer campestre

**Qualitätsanforderungen:**  
 Höchststamm: mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)  
 Stammumfang von 12 - 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen im Wurzelballen  
 Heister: 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

**6. Versiegelung**  
 Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA-Gebiets von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

**7. Befestigung**  
 Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recyclingmaterial erfolgen.

**8. Zufahrten**  
 Je Wohneinheit im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlage von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig.

**9. Gewässer/Wasser**  
 An Gräben ist ein Uferandstreifen von mind. 1 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferandstreifens anzulegen.

**10. Bestandsschutz**  
 Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen und die textuellen Festsetzungen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

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

**1. Dachform**  
 Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

**2. Dachaufbauten, Dachgauben**  
 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen - muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen -, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.  
 Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

**3. Dacheindeckungen**  
 Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich rote bis rotbraune nicht glänzende Tonziegel (DIN EN 1304) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmiroth), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reetendeckung zulässig.

**4. Außenwände**  
 Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 8001, 8003, 8004) verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig. Die Holzverkleidungen der Außenwände der Gebäude sind rot, blau oder grün zu streichen entsprechend den RAL-Farben Nr. 3003, 3004, 5007, 5014, 5015, 6011, 6009, 6012.

**5. Traufwandhöhen**  
 Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälmern - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.  
 Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufbreite ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wänden der Hauptgiebel eingehalten werden.

**6. Gebäudehöhen**  
 Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

**7. Ausnahmen**  
**a) transparente Bauten**  
 Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 1 (Dachform),  
 Nr. 3 (Dacheindeckung),  
 Nr. 4 (Außenwände)  
 Nr. 5 (Traufwandhöhe).  
**b) Energiegewinnung**  
 Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorbanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 1 (Dacheindeckung)  
**c) Garagen und Nebenanlagen**  
 Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 qm, werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
 Nr. 3 (Dacheindeckung)  
 Nr. 4 (Außenwände).

**8. Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen 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 vom 19. März 2013 (Nds. GVBl. S. 116)).

**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. Bodenschutz**  
 Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu 22 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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 Z0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (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.  
 Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

**Planzeichenerklärung**

Art der bauleichen Nutzung  
 WA Allgemeines Wohngebiet

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

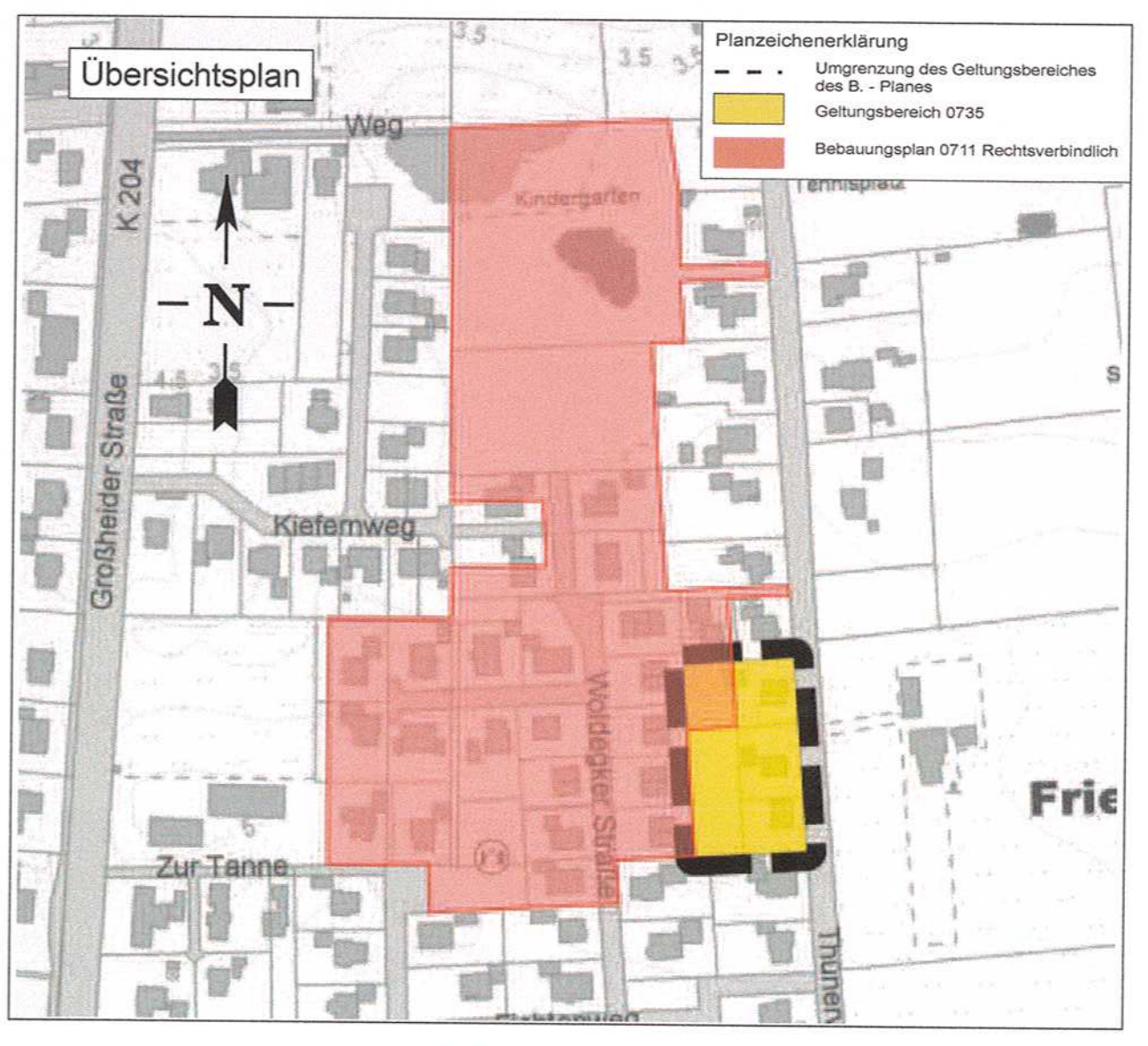
Grenzen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauweise, Baugrenze  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Bäume sind zu erhalten

Sonstige Planzeichen  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit

Planunterlagen	
Gemarkung:	Großheide
Flur:	9
Datum des Feldvergleichs:	12.05.2017
Aktenzeichen:	L4-198/2017
X = Bauwerke wie Carport, Schuppen oder Überdachungen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	
LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich	



**Gemeinde Großheide  
 Bebauungsplan Nr. 0735  
 mit Teilaufhebung  
 des Bebauungsplanes Nr. 0711**

LANDKREIS AURICH  
 Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz  
 Fachbereich 7-13, Oberstiege/Kirchhofstr. 7-8,  
 26603 Aurich

**Satzungsexemplar  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 Maßstab 1 : 1 000**

Verf. - Techn. Bearbeitung:	Wienekamp Dipl. - Ing.
Gez. u. Verf. - Techn. Bearbeitung:	23.01.2017 C. Boldt Techn. - Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl. - Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent umgez. 21.08.17EJ
Geändert:	