

# Bebauungsplan Nr. 0806

## Gemeinde Großheide

### - Gewerbestraße II -



#### Textliche Festsetzungen

- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Nebenanlagen, Garagen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- Gebäudehöhe**  
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine Höhe von 10 m als Höchstgrenze für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z. B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugschächte, Fördergeräte, Windenergieanlagen usw.) und die Höhe von 20 m nicht überschritten wird. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
- Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen**  
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 02.04.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 0804 der Gemeinde Großheide außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.
- Gewässerrandstreifen**  
In einem Abstand von 2,0 m zu festgesetzten Gewässern bzw. Wasserflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- Befestigungen**  
Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden.
- Anpflanzungen**  
Bereich: Verkehrsfläche  
Innerhalb der Verkehrsflächen ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Art der Laubbäume:  
Stieleiche: Quercus robur  
Sandbirke: Betula pendula  
Schwarzerei: Alnus glutinosa  
Eberesche: Sorbus aucuparia  
Esche: Fraxinus excelsior  
Winterlinde: Tilia cordata  
Salweide: Salix caprea  
Aspe: Populus tremula  
Feldahorn: Acer campestre  
Qualitätsanforderungen:  
Hochstamm: (ab 150 cm Höhe ohne Krone);  
Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals; im Wurzelballen  
Heister: (80 bis 150 cm Höhe ohne Krone); 2 mal verpflanzt; im Wurzelballen  
Bereich: Pflanzstreifen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des B-Plangebietes  
Innerhalb des Pflanzstreifens sind heimische standortgerechte Räume und Sträucher anzupflanzen.  
Art der Bäume:  
Stieleiche: Quercus robur  
Sandbirke: Betula pendula  
Schwarzerei: Alnus glutinosa  
Eberesche: Sorbus aucuparia  
Esche: Fraxinus excelsior  
Winterlinde: Tilia cordata  
Salweide: Salix caprea  
Aspe: Populus tremula  
Feldahorn: Acer campestre  
Art der Sträucher:  
Faulbaum: Frangula alnus  
Hasel: Corylus avellana  
Schwarzer Holunder: Sambucus nigra  
Weißdorn: Crataegus monogyna  
Hartriegel: Cornus sanguinea  
Schlehe: Prunus spinosa  
Hundsrose: Rosa canina  
Grauweide: Salix cinerea  
Bruchweide: Salix fragilis  
Qualitätsanforderungen:  
Räume: Heister (80 bis 150 cm Höhe ohne Krone); 2 mal verpflanzt, im Wurzelballen.  
Sträucher: Höhe 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt, mit mehreren Grundräumen.  
Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Bauliche Nutzungen**  
Folgende bauliche Nutzungen sind nicht zulässig:  
- Betriebe die der Lebensmittelherstellung, -vertrieb oder -verarbeitung dienen  
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Zulässigkeit**  
Im GE1-Gebiet können Wohnungen auch für solche Betriebe gebaut werden, deren Betriebsgebäude im GE-Gebiet liegen.
- Sichtdreiecke**  
Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind Strahlbäume, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,0 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Außerdem sind hiervon Schilder und Masten ausgenommen.

#### Hinweise

**Im Plan gegebene Hinweise**  
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 30.05.1978, § 14).

**Klassifizierte Straßen**  
Klassifizierte Straßen (K 203) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenverwaltung ist ggfls. gemäß NStR zu beteiligen.

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

#### Planzeichenerklärung

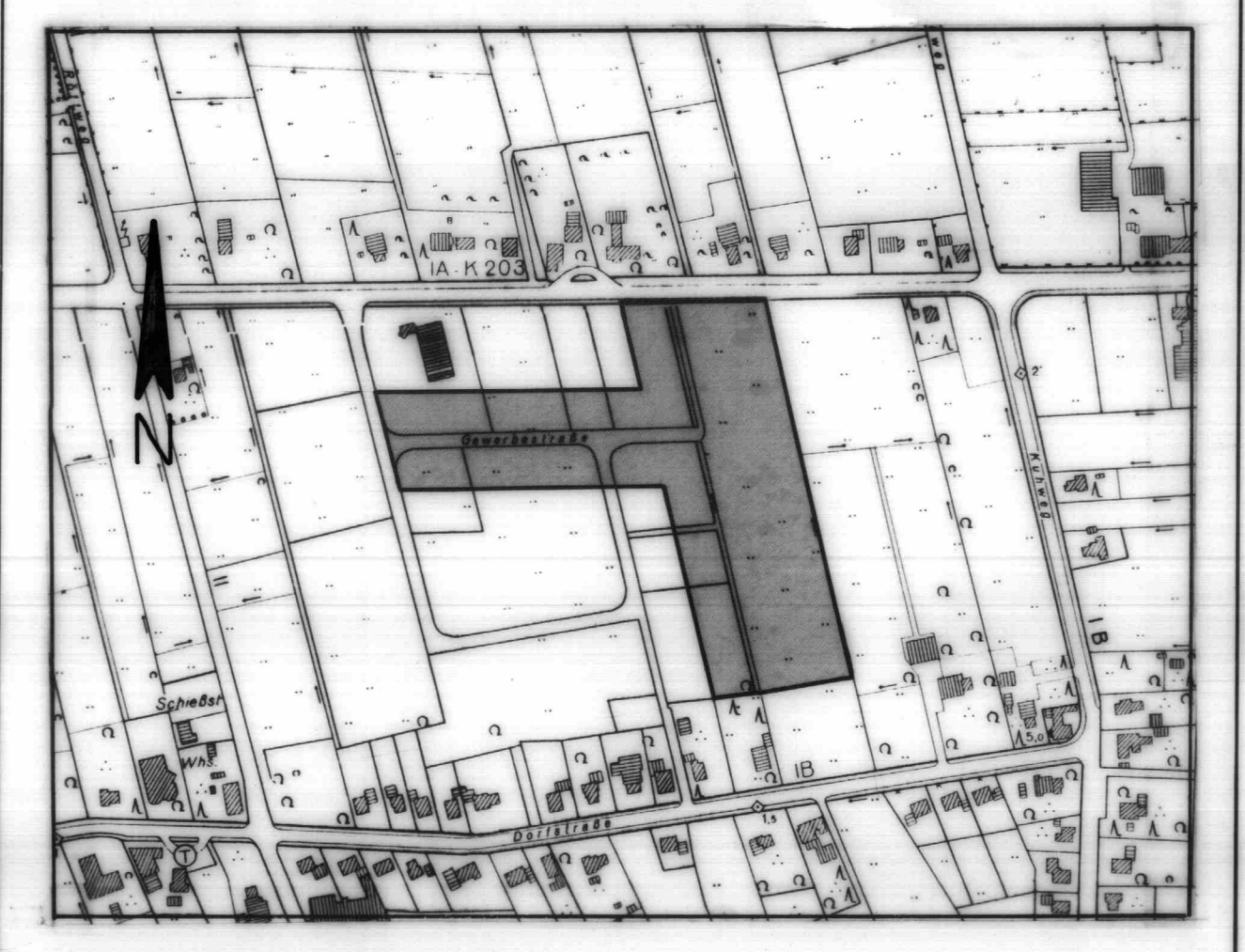
- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche
- GE<sub>1</sub>** Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- GE<sub>II</sub>** Gewerbegebiet
- 05** Zahl der Vollgeschosse
- a** Abweichende Bauweise
- o** Offene Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wall
- Pflanzstreifen  
Hier:  
 Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
- Einzelbäume sind anzupflanzen
- Graben

#### ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE	---	GRÜNLAND	
GEMARKUNGSGRENZE	---	MOOR	
FLURGRENZE	---	MISCHWALD	
FLURSTÜCKS- und EIGENTUMSGRENZE	---	BÖSCHUNG	
NUTZUNGSARTGRENZE	---	BRÜCKE	
VORHANDENE BEBAUUNG		DURCHLASS	
MAUER		HOCHSPANNUNG	
ERDWALL		HOLZMAST	
GRABEN		STAHLBETONMAST	
ZAUN		STAHLGITTERMMAST	
HECKE		KILOMETERSTEIN	
GARTEN			

Landkreis Aurich  
Gemeinde Großheide  
Gemarkung Großheide  
Flur 5  
Top. Karte 1:25000 Nr. 2410  
Rechts 2590550  
Hoch 5937900  
Maßstab 1:1000  
Antrags-Nr. V 6/97  
Örtl. Überprüfung Mai 1997

Übersichtsplan Maßstab 1: 5000



### Gemeinde Großheide

#### Bebauungsplan Nr. 0806

#### - Gewerbestraße II -

Satzungsexemplar	Planverfasser:	Gemeinde Großheide
		- Bauamt - Schloßstraße 10 26532 Großheide
Maßstab 1: 1000	Großheide, den	
	Stand 1989/97	

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Großheide  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1997). 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 11. NOV. 1997

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Ostfriesland  
Katasteramt Norden

Im Auftrage

  
Unterschrift  
Vermessungsberrat



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Großheide.

Großheide, den 22. OKT. 1997

  
Planverfasser


## Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.5.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0806 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25./26.5.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 22. OKT. 1997



  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor


## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25./26.5.96 ortsüblich bekanntgemacht und am 30.5.96 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Großheide, den 22. OKT. 1997



  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 2.7.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 12.7.96 bis 12.8.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den 22. OKT. 1997



  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großheide, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit 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

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den 22. OKT 1997



  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

## Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 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 ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18.11.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch~~ kenntlich gemachten ~~Teile nicht geltend gemacht.~~

Az.: 61.70.00-007/0906/28/97

Norden, den 17. Feb. 98

Landkreis Aurich  
Außenstelle Norden  
Der Oberkreisdirektor  
im Auftrage:

Siegel



## Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ führten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom \_\_\_\_\_ ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_

Großheide, den \_\_\_\_\_

(Az.: \_\_\_\_\_) aufge-  
beigetreten.  
bis \_\_\_\_\_ öffentlich

ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des ist am 27.03.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.03.1998 rechtsverbindlich geworden.

Norden, den 14.07.1998



\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Großheide, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

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

Großheide, den

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### 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 i. V. m. § 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. 0806 mit der Bezeichnung „Gewerbestraße II“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großheide, den 22. OKT. 1997



  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor