

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung:
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Beobachtungen 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 (NvrmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtigene 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

1. von Angaben des die Verwertung amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften.
 2. 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 NvrmG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordn. 23. MAI 2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 -Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Norden

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 18.05.11

Der Landrat im Auftrage

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 09.11.09/18.03.10 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0809, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.10 ortsüblich bekanntgemacht.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.10.10 ortsüblich bekannt gemacht und vom 01.11.10 bis 19.11.10 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 25.10.10 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 19.11.10 durchgeführt.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.12.10 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 10.01.11 ihre Stellungnahme abzugeben.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 09.11.09 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.10 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 10.12.10 bis 10.01.11 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.11 den Bebauungsplan und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.11 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.7.11 in Kraft getreten.

Großheide, den 29. AUG. 11

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 Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

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

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473, 2010 S. 41) zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 07. Oktober 2010 (Nds. GVBl. 462) geändert/ergänzt nach Maßgabe des Artikels 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 576) und §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475) hat der Rat der Gemeinde Großheide den Bebauungsplans Nr. 0809 beschlossen.

Großheide, den 19. JUL. 2011

Der Bürgermeister

Gemeinde Großheide

Ortsteil Ostermoordorf

Bebauungsplan Nr. 0809

" Röttweg Mitte "

Planunterlagen	
Gemarkung:	Großheide
Flur:	5
Datum des Feldvergleichs:	17.03.2011
Aktenzeichen:	L4-04/2011
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen -Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Norden	



Festsetzungen durch Text

1. Bauliche Nutzung

1.1. Gewerbegebiet
 Die bauliche Nutzung des Gewerbegebietes wird dahingehend eingeschränkt, dass nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden die die Lärmemissionskontingente einhalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 8 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind) sind Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 2 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 8 Absatz 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2. Sonstiges Sondergebiet
 Im Sondergebiet sind Vereinsheime für Sitzungen und kleinere Vereinsfeiern zulässig. Wohngebäude bzw. Wohnungen sind unzulässig.

2. Immissionen
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

Das Plangebiet ist in fünf Teilbereiche mit folgenden Emissionskontingenten unterteilt:

GE ¹ süd	L_{eq} tags 58 dB(A)	L_{eq} nachts 43 dB(A)
GE ¹ nord	L_{eq} tags 65 dB(A)	L_{eq} nachts 50 dB(A)
GE ² süd	L_{eq} tags 58 dB(A)	L_{eq} nachts 43 dB(A)
GE ² nord	L_{eq} tags 65 dB(A)	L_{eq} nachts 50 dB(A)
SO-Gebiet	L_{eq} tags 65 dB(A)	L_{eq} nachts 50 dB(A)

Art der Sträucher:

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

1. Traufwandhöhe
 Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgäuben und Krüppelwälnen – das Maß von 3,50 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude und das Vereinsheim.

2. Gebäudehöhe
 Gemäß § 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO wird für gewerbliche Gebäude und bauliche Anlagen als Höchstgrenze von 10,00 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z. B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsgelüste, Fördergeräte, Windenergieanlagen usw.). Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Dachform
 Mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten sind nur Satteldächer zulässig, sie müssen eine Neigung von mind. 38° aufweisen. Die Giebelwände dürfen in der oberen Hälfte des Giebelbereiches abgewalmt werden (Krüppelwalm). Kunststoff- und Metalldecker in geneigten Dachflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude und das Vereinsheim.

4. Außenwände
 Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Vormauersteinen zu verblenden. Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.

5. Ausnahmen
 Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

5.1. transparente Bauten
 Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dachform) und 4 (Außenwände) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.

5.2. Energiegewinnung
 Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dachform) Ausnahmen gem. § 85 NBauO zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.

5.3. Garagen und Nebenanlagen
 Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 m² sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dachform) und Nr. 4 (Außenwände) zulässig.

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

3. Gewässerverrohrungen
 Bauarbeiten zu Gewässerverrohrungen 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

Bauflächen

	Nicht überbaubare Flächen
	Überbaubare Flächen
	Sensibles Sondergebiete "Vereinsheim"
	Gewerbegebiete
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	Abweichende Bauweise
	Emissionskontingente

Grenzen

	Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
	Baugrenze
	Straßengrenzungsline
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ein- und Ausfahrten

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	--------------------------------

Verkehrsflächen

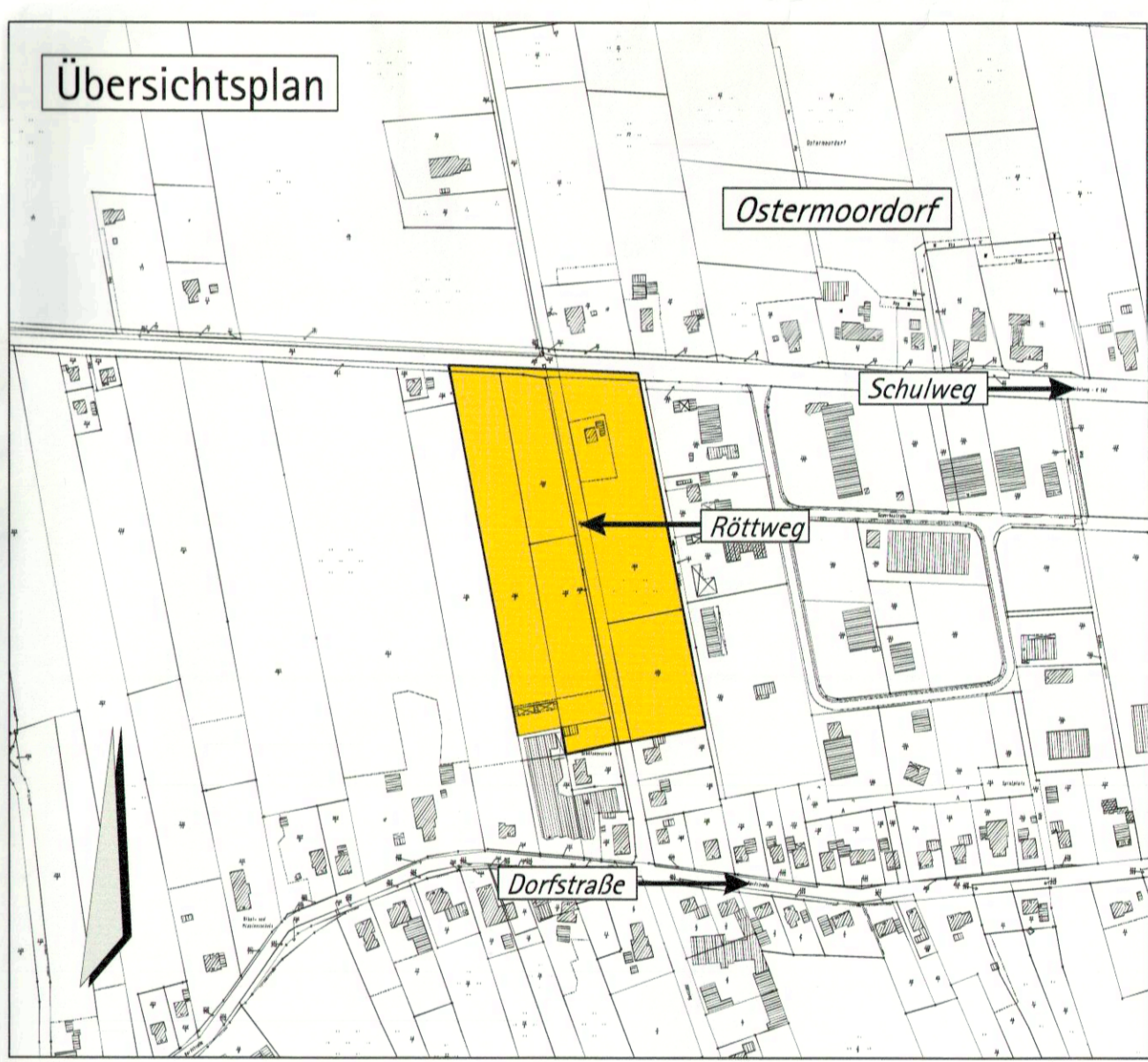
	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

Wasserflächen

	Graben
--	--------

Anpflanzungen

	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
--	--



Gemeinde Großheide
 Ortsteil Ostermoordorf
 Bebauungsplan Nr. 0809
 " Röttweg Mitte "

 LANDKREIS AURICH <small>Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz Fischschweg 7 - 13 26600 Aurich</small>	Verf.-Tech. Bearbeitung:	Thielen
	Gez.u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	13.03.08 Th. Eilers Techn.-Angest.
Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften Maßstab 1 : 1 000	Geprüft:	Hollwedel
	Gesehen:	Puchert Dezernent 15.07.09 EIL/19.10.09 EIL/19.02.10 EIL/14.09.10 EIL/ 26.10.10 EIL/01.12.10 EIL/09.02.11 EIL/ umgez. : 31.03.11 EIL
Geändert:		