

Planunterlage

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städttebaulichenbedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach(Stand vom 17.8.2017). 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 10.07.2017
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden
(Unterschrift)
Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0106 wurde ausgearbeitet vom Landkreis
Aurich.
Aurich, den 20.06.17
Der Landrat
Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 16.03.15 die Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2
Abs. 1 BauGB am 23.+25.07.15 ortsüblich bekanntgemacht.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.+25.07.15 ortsüblich
bekannt gemacht und vom 03.08.15 bis 03.09.15 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung
und Erörterung der Planung gegeben.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister
Frühzeitige Behördenbeteiligung
Mit Schreiben vom 27.07.15 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
03.09.15 durchgeführt.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister
Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
wurde mit Schreiben vom 24.10.16 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 01.12.16 ihre Stellungnahme
abzugeben.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 16.03.15 dem Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, der
Begründung, dem Umweltbericht, Grünordnungsplan, schalltechnischer Berechnung,
Oberflächenentwässerung und den Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.+21.10.16 ortsüblich bekannt gemacht. Der
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften,
der Begründung, dem Umweltbericht, Grünordnungsplan, schalltechnischer Berechnung,
Oberflächenentwässerung und den Anlagen haben vom 01.11.16 bis 01.12.16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großheide hat diesen Bebauungsplan Nr. 0106, bestehend aus der
Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie 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, § 84 NBO) sowie die Begründung, den Umweltbericht,
Grünordnungsplan, schalltechnische Berechnung, Oberflächenentwässerung und Anlagen beschlossen.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister
Bekanntmachung
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.9.17 im
Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.9.17 in Kraft getreten.
Großheide, der 30.10.17
Der Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung
von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Großheide, den
Der Bürgermeister
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel
des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Großheide, den
Der Bürgermeister
Begrabungsvermerk
(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), 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 (NBO) 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 Nr. 0106 bestehend aus der
Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden
Bauvorschriften, die Begründung, den Umweltbericht, Grünordnungsplan, schalltechnische
Berechnung, Oberflächenentwässerung und Anlagen als Satzung beschlossen.
Großheide, den 17.8.2017
Der Bürgermeister

Gemeinde Großheide
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0106
Ortsteil Arle
"Bibelschule"

Planunterlage

Gemarkung: Arle
Flur: 4
Datum des Feldvergleichs: 18.11.2016
Aktenzeichen: L4-407/2016
X = Bauwerke wie Carport
oder Schuppen, die nicht in der
Liegenschaftskarte nachgewiesen
werden.
LGLN
Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bibelschule“ sind folgende Nutzungen zulässig:
Wohn- und Seminargebäude der Bibelschule für die dauerhafte Unterbringung von
Studenten, sowie Unterrichts- und Gemeinschaftsräume mit Küche, Garagen und sonstigen
Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Bibelschule erforderlich sind, sowie eine
Hausmeisterwohnung, sind ebenfalls zulässig.

2. Erhaltung von Bäumen
Die vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten Bäume (Eichen) im Süden des Plangebiets am
„Kuperkamp“ sind dauerhaft zu erhalten.

3. Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind je 10 cm
Durchmesser eines im Plangebiet gefällten standortheimischen Baumes ein junger Baum
derselben Art, Hochstamm, 14/16 cm Stammumfang, anzupflanzen und auf Dauer
freiwachsend zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Abstand
von mindestens 8 m zu vorhandenen Bäumen zu pflanzen, mit einer Dreibockanbindung zu
sichern und mindestens in den ersten 3 Jahren freizuschneiden. Ersatzpflanzungen sind
spätestens zur Pflanzzeit im auf den Eingriff folgenden Frühjahr oder Herbst durchzuführen.
Bescheiden oder Fällen der Ersatzbäume ist nur zulässig, wenn es die Verkehrssicherheit
erfordert und weniger invasive Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht durchführbar sind.
Standortheimische Altbäume (≥ 20 cm Durchmesser) sind zu erhalten. Bescheiden oder
Entfernen der Bäume ist nur zulässig, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert und weniger
invasive Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht durchführbar sind.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist das Anlegen
eines unbefestigten Weges erlaubt.
Liste standortheimischer Bäume und Sträucher
Bäume:
Stiel-Eiche Quercus robur
Schwarz-Erle Alnus glutinosa
Sand-Birke Betula pendula
Rot-Buche Fagus sylvatica
Hain-Buche Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Eberesche Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche Prunus padus
Sträucher:
Faulbaum Frangula alnus
Weißdorn Crataegus monogyna
Gemeine Schlehe Prunus spinosa
Haselnuss Corylus avellana
Holunder Sambucus nigra
Hundsrose Rosa canina
Grau-Weide Salix cinerea
Sal-Weide Salix caprea

4. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein
naturnahes Siedlungsgehölz aus standortheimischen Gehölzen entstehen. Zu diesem Zweck
sind standortfremde Gehölze zu entfernen und die vorhandenen standortheimischen
Gehölze (Bäume und Sträucher) einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mähen oder
das Einbringen von Gras- und Strauchschnitt ist unzulässig. Bescheiden oder Entfernen von
Gehölzen ist nur zulässig, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert und weniger invasive
Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht durchführbar sind.

5. Befestigung
Für die Befestigung von Zufahrten und Gehwegen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien
(z.B. Rasengittersteine) verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett
erfolgen.

Gestalterische Festsetzungen
1. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit
Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälnen - das Maß von 4,20 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/ bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.
Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum
Gebäude).
3. Dachform
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von
mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als symmetrische geneigte
Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden
darf (Krüppelwalm).
4. Dachdeckung
Für die Dachdeckungen von geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind
unlasierte Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an
die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002
(kaminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004
(kupferbraun), und 8012 (rotbraun) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig.

5. Dächer für Zubehöranlagen
Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO und gemäß § 14 BauNVO können auch mit Dachneigung
bis zu 15° ausgeführt werden.
6. Dachaufbauten, Dachgauben
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufänge 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 nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß §
14 BauNVO sind unzulässig.
7. Abweichungen
Bei untergeordneten Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20
% der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Abweichungen
zugelassen:
Nr. 1 (Traufwandhöhe),
Nr. 3 (Dachform)
Nr. 4 (Dachdeckung).
8. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBO 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. Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter
anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle Fledermausarten,
einheimischen Vogel- und einige Amphibienarten; vergl. auch www.fli-anhang1.bfn.de) sind
zu beachten. 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, der
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.
3. Bodenfunde
Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich, in dem mit archäologischen Funden zu rechnen
ist. Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wenn
Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden sollen von der man weiß oder vermutet
oder annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Beginn aller Erdarbeiten
für Straßen, Kanalisation und Hausbau ist mit der Archäologie abzustimmen um
Fundbergungen zu ermöglichen. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, zuletzt
geändert 26.05.2011 § 14).
4. 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.
5. Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die
Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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 Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung
nach einer einzeilfallbezogenen 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 Z 0 - Werte der LAGA-Mitteilung 20
eingehalten werden. 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 baulichen Nutzung
SO Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Bau NVO)
Zweckbestimmung: "Bibelschule"
Maß der baulichen Nutzung
1 Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
Bauweise, Baugrenzen
o Offene Bauweise
Baugrenze
Grenzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0106
Grünflächen
Private Grünfläche
Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bäume sind zu erhalten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern

Übersichtsplan

Gemeinde Großheide
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0106
Ortsteil Arle
"Bibelschule"

LANDKREIS AURICH
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischschweg 7-13, Dorstgatz, Kirchdorfstr. 7-9
26603 Aurich

Satzungsexemplar
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1 : 1 000

Verf.-Techn.
Bearbeitung: Bergmann
M.Sc.
26.02.2015 T.Eilers
Techn.-Angest.
Hollwedel
Dipl.-Ing.
Dr. Puchert
Dozentent
08.07.1981/09.07.1980/04.08.1981/07.10.1981/
20.09.1981/Amgez. 20.06.17EIL

Geprüft:
Gesehen:
Geändert: