

Bekanntmachung
 22.2.19

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
 Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 22.2.19 in Kraft getreten.

Großheide, den 22.2.19

Der Bürgermeister

 - Fischer -

Siegel

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

Der Bürgermeister

 - Fischer -

Siegel

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den

Der Bürgermeister

 - Fischer -

Siegel

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

Landkreis Aurich
 Im Auftrage

 - Fischer -

Siegel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großheide am 27.10.18 diesen Bebauungsplan Nr. 0734, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften und der Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht beschlossen.

Großheide, den 25.1.19

Der Bürgermeister

 - Fischer -

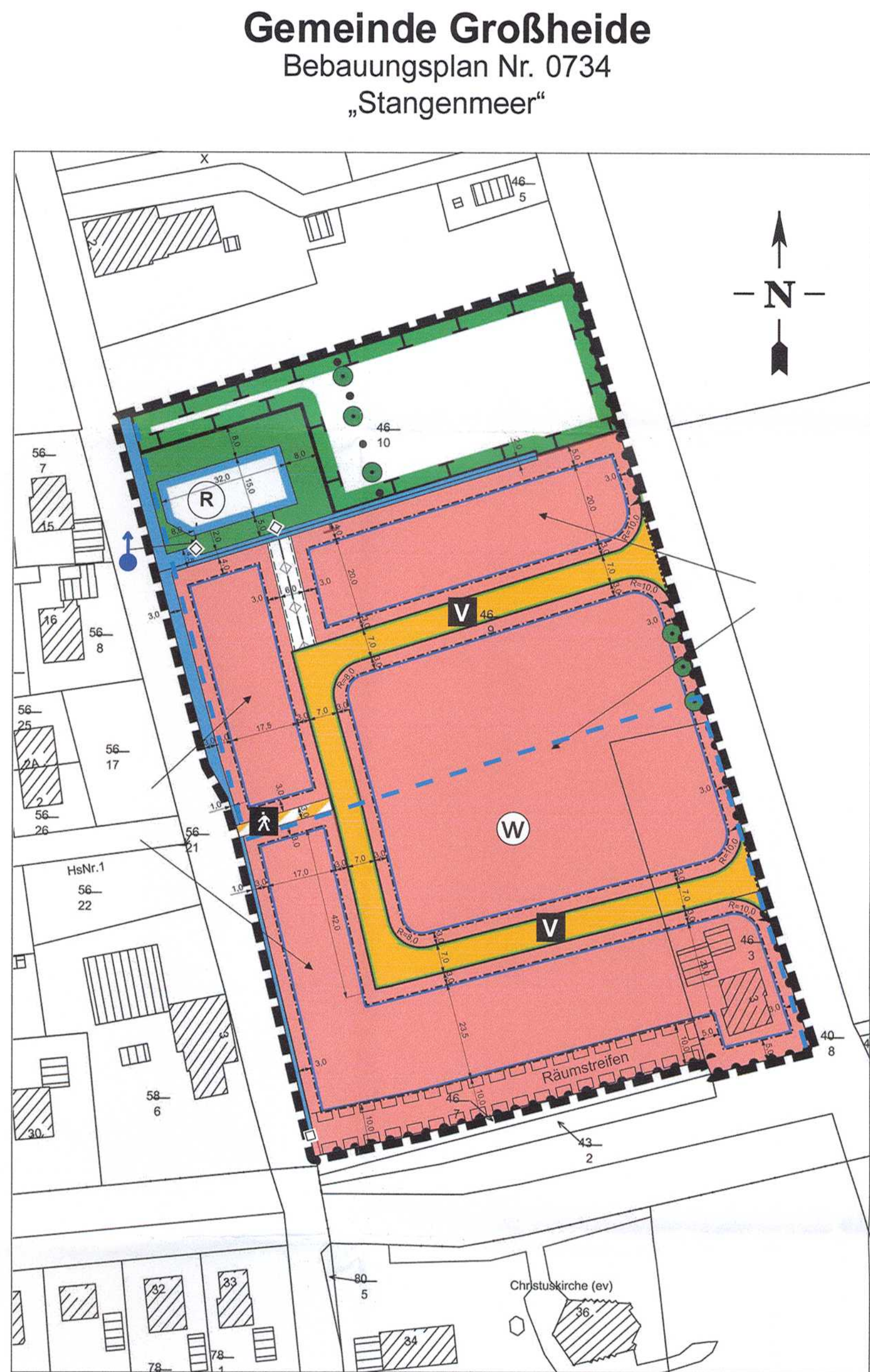


Planunterlage

Gemarkung: Großheide	
Flur: 2	
Datum des Feldvergleichs: 25.05.2018	
Aktenzeichen: L4-161/2018	

X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.


LGLN
Landamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich
 Goldschmidtstr. 10/11



Extraktive Festsetzungen

1. Baubedinge Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 2 Ziffer 1, 4 und 5 (Betriebe des Arbeitsgerätebaus, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) Baubedinge sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO). Ebenso werden Fernleitungsanlagen gem. § 13a BauNVO, da sie zu den kleinen Betrieben des Energieerzeugnisses gehören, ausgeschlossen.

2. Gebäudeformen

Gebäude/Bauwerke Anlagen dürfen an der jeweiligen nördlichen Grenze eine maximale Höhe von 8,00 m und an der südlichen Baugrenze 11,00 m nicht überschreiten (vergl. nachfolgendes Diagramm). Die Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraßenlinie (nichtgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

4. Zu errichtende Bäume

Die vorhandenen Laubbäume (Baumreihe) sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

5. Anpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, hier Stangenmeer, ist je Anlageband 100 m² Verkehrsfläche 1 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
Auweide	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:

Nachstamm: 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. Anpflanzungen im Bereich der Außenbereichs Grünflächen

Je Anlageband 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsflächen.

7. Verpflanzung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der erwerbsfähigen Grundstücksfläche durch Setzlinge, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versetzt werden.

Zur nachhaltigen Nutzung des Dachflächen- Regenwassers sind Anlagen von Regenversisteren bis zu 15 m² zulässig.

8. Zufahrten

Je Wohnfläche im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NbuVO ist die Anlage von je einer bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig.

9. Gewässer/Wasser

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude müssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

10. Befestigungsrechte

Die im Bereich der Grenzengliederung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Gemeindefestsetzung festgesetzt.

Im Bereich des Räumsträfens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten des Entwässerungsverbands Nordfestgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

1. Dachbedingungen

Die Dachbedingungen der über 30° geneigten Dächer hat mit ungelagerten Dachflächen aus Ton oder Zement, Schiefer oder schieferähnlichem Material zu erfolgen. Zulässig sind natürliche Materialien

2. Einfriedenungen

Die Einfriedungen der Baugrundsstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei ist eine Höhe von 1,50 m nicht zu überschreiten. Notwendige begehrtige Absperren dürfen nur mit Drahtgeflechtsgeländern (die den Hecken an der Straße abgewandt Seite errichtet werden. Dabei darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten werden.

3. Abwässerungen

Es sind folgende Abwässerungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

1. Transparente Bauteile

Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauarbeiten sind Abwässerungen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 „Dacheindengungen“ zulässig.

2. Energieerzeugung

Wenn zur Energieerzeugung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), sind Abwässerungen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 „Dacheindengungen“ zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen

Bei Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO sind Abwässerungen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 „Dacheindengungen“ zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 50 Abs. 3 NbuVO handelt, wer im räumlichen Festsetzungsbereich dieser Festsetzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Flangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Wasserschutzzone IIIIB des Wasserschutzgebietes Hage. Die Gemeinde hat mit Datum vom 19.02.2018 die Abwässerungsmenge nach der Wasserschutzgebietverordnung Hage von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche erhalten. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

2. Abfallabgabeanforderungen/Altstandorte

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

3. Bodennutzung

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- o. fruchtigkeitsgefährdende Bodenfeuchte gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche mäßigend und (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (nwb. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2012 (nwb. GBl. S. 335)).

4. Versorungsanforderungen

Auf eigenen Grundstücksbereichen sind ggf. Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbaubetreiber bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

6. Artenschutz

Im bei Bundesnaturschutzgebiete (BNatSchG) geregelten Verbot zum Artenschutz, der unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: www.wff-anhang14.pdf, Absatz 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzung- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Artbes- 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 Strafschärfen (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltverschärfungsgesetz). Die zuständige unter Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 97 Abs. 2 BNatSchG bewilligen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich und der Gemeinde zu erhalten.

6. 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 Recyclingmaterial als Bauwerkstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte 2.0 der LAGA-Mittelung „Regel“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu 2.2 der LAGA-Mittelung 2012 ist nur auf Antrag mit Genehmigung zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die 2.0-Werte der LAGA-Mittelung 2012 eingehalten werden. Die im Zuge von Baumaßnahmen verschütteten Bodenflächen, die nach Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu versetzen.

7. Blumenschutz entlang Verkehrswege

Entlang der südlichen Geländegrenzebereichs verläuft das Gewässer II. Ordnung „Großheider Ehe“.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Schutz des Entwässerungsverbandes Nord, innerhalb des sicherlich festgesetzten Räumsträfens verpflanzten, sind Baugrunden (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu dulden und ein Bawerbot einzustellen. Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Nord und dem Landkreis Aurich (untere Wasserschutzbehörde) abzustimmen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II
 0,3
0,4

Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl
 Geschosflächenzahl

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauweise, Baugrenze

0

Offene Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

V

Verkehrsberuhigter Bereich

↑

Fußgängerbereich

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Regenwasserleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)

Wasserflächen

Wasserflächen

R

Regenrückhaltebecken

Flächen für Wasserwirtschaft

W

Wasserschutzgebiet (Schutzzone II/B)

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

Baumreihe ist zu erhalten

Einzelbäume sind zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten des Entwässerungsverbands Norden

Drosselschacht

Übersichtsplan

Gemeinde Großheide

Bebauungsplan Nr. 0734

„Stangenmeer“

Landkreis Aurich

Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Friedrichsweg 7-13, Dienstgebäude, Klinkerhofstr. 7-9,
26603 Aurich

Verf. - Techn. Bearbeitung:	Wienekamp Dipl. - Ing.
Gez. u. Verf. - Techn. Bearbeitung:	20.11.2017 C.Boldt Techn. - Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl. - Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	22.01.18/EI/01.03.18/BoI/Aumgez. 05.12.18/EI.

Satzungsexemplar
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1 000