

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Großheide diesen Bebauungsplan Nr. 0742 "Thünerweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2023). 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

Katasteramt Norden

..... Siegel
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0742 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Großheide, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großheide hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.04.2025 bzw. 11.04.2025 (Amtsblatt) bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0742 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 14.04.2025 bis 14.05.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Großheide, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großheide hat den Bebauungsplan Nr. 0742 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großheide, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 0742 der Gemeinde Großheide wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Großheide im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Großheide, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Großheide ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0742 ist damit am in Kraft getreten.

Großheide, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0742 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0742 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großheide, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großheide, den GEMEINDE GROßHEIDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

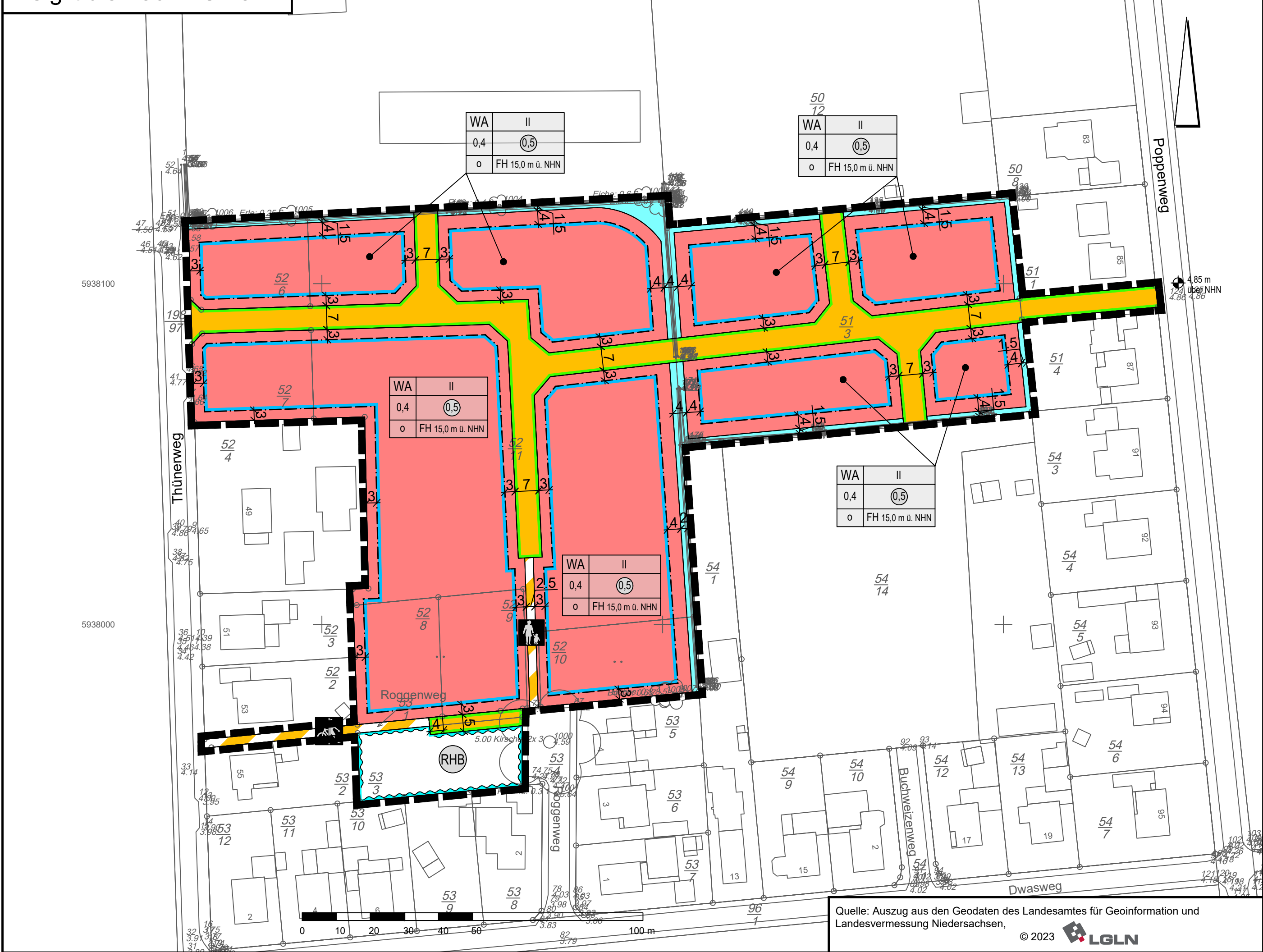
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplan-gebiet die folgenden Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl des WA - Gebietes von 0,4 dürfen noch max. 30% v.H. der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§19 Abs. 4 S. 3 BauNVO) versiegelt werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

4. Grundstückszufahrt

Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlage von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Gebäuden von mehr als zwei Wohneinheiten kann die Zufahrtbreite ausnahmsweise auf bis zu 6 m erhöht werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
- Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinander-treffender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: siehe Höhenbezugspunkt am Poppenweg in Höhe von 4,85 m NHN.

6. Gewässerschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Neben-anlagen (Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächen-gewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

7. Anpflanzgebot

In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro angelegene 300 m² Grundstück ein standortgerechter und kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste als Hochstamm, Mindestqualität 12 – 14 cm (10-12 cm Obstbäume) Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ausfälle sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen. Artgerechte Pflege- und Schnittmaßnahmen sind zulässig.

Bäume (Auswahl)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre Esrjk	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpuraler
Crataegus i. Sorten	Weiß- und Rottorn, Apfelforn und Sorten
Corylus colurna	Baum-Häsel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium i. Sorten	Vogelkirsche i.S.
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze (Auswahl)

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Boikenapfel	Bunte Julbirne	Hauszwetsche
Danziger Kantapfel	Gute Graue	Große Grüne Reneklade
Dülmener Rosenapfel	Gute Luise	Süßkirschen
Grahams Jubiläumsapfel		Große Schwarze Knorpelkirsche
Landsberger Renette		Kassins Frühe
Ontario		
Prinzenapfel		
Schöner aus Lutten		

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Dabei darf die maximale Höhe der Hecke nicht überschritten werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit wie möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

2. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 15,0 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN) FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

4,85 m über NHN Höhenbezugspunkt in Meter über NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

1. Altablagerungen, Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bausausführende Firma und/oder der Bauherr.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle 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.

2. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fhn-anhang4.bfn.de). 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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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 zu erhalten.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist diese gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen. Wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

4. Bodenschutz

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern mineralische Abfälle (z. B. Recyclingschotter, Bodenmaterial) in technischen Bauwerken (z. B. Wegebauten, Unterbauten, Aufschüttungen von Lärmschutzwällen oder Böschungen oder sonstigen Zwecken) zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffVO), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Das Ein- und Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung oder zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Verwendung im Gartenbau, Herstellung der obersten durchwurzelbaren Schicht eines technischen Bauwerkes) unterliegt den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung.

5. Immissionen

Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neu anzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmung; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche und insekten-dichte, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin.

7. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- und Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Aurich sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

- Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Hage innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Hage (Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015; Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015, Seite 775) sind zu beachten.

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.

- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Ölfäns ist verboten.

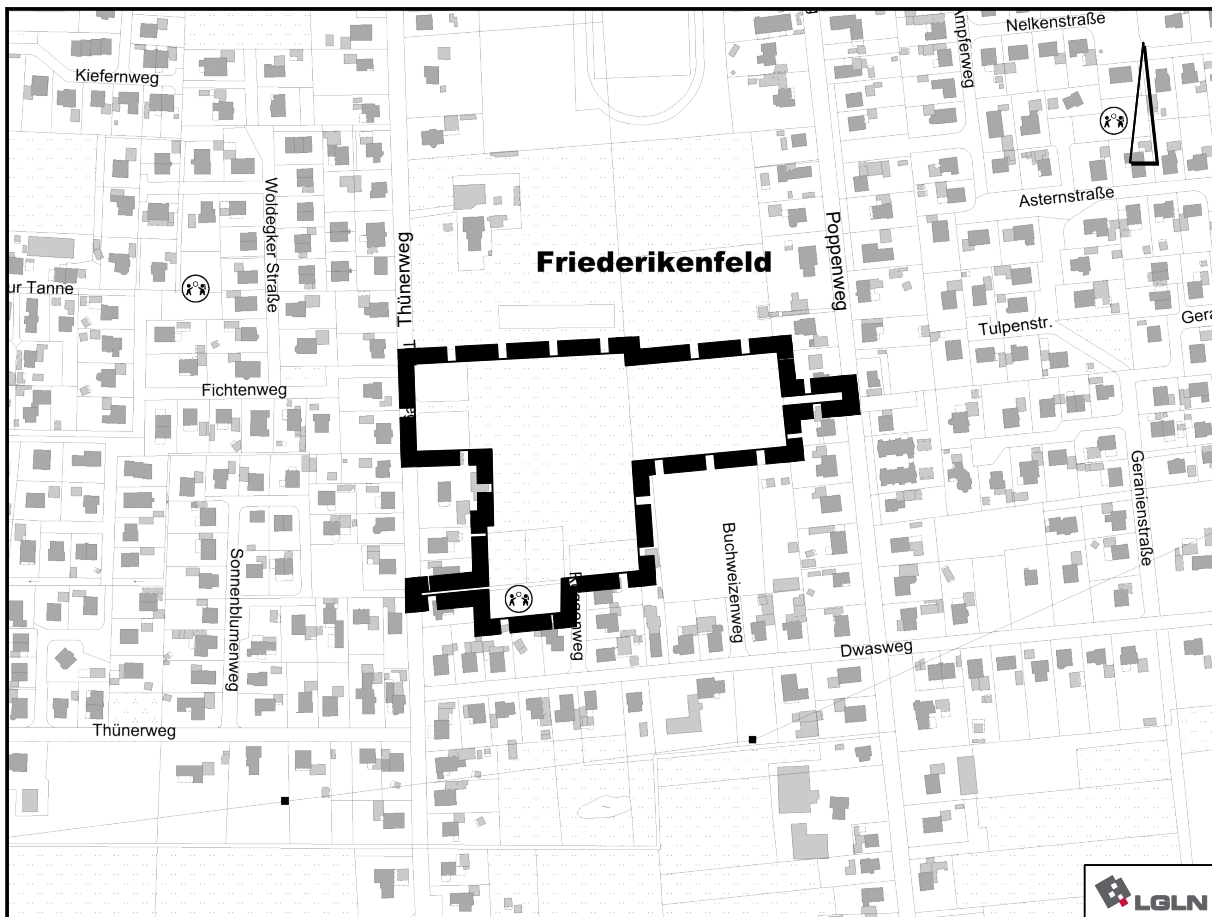
Gemeinde Großheide

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 0742

"Thünerweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2025

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1

Postfach 5335

Telefon 0441 97174-0

E-Mail info@nwp-ol.de

