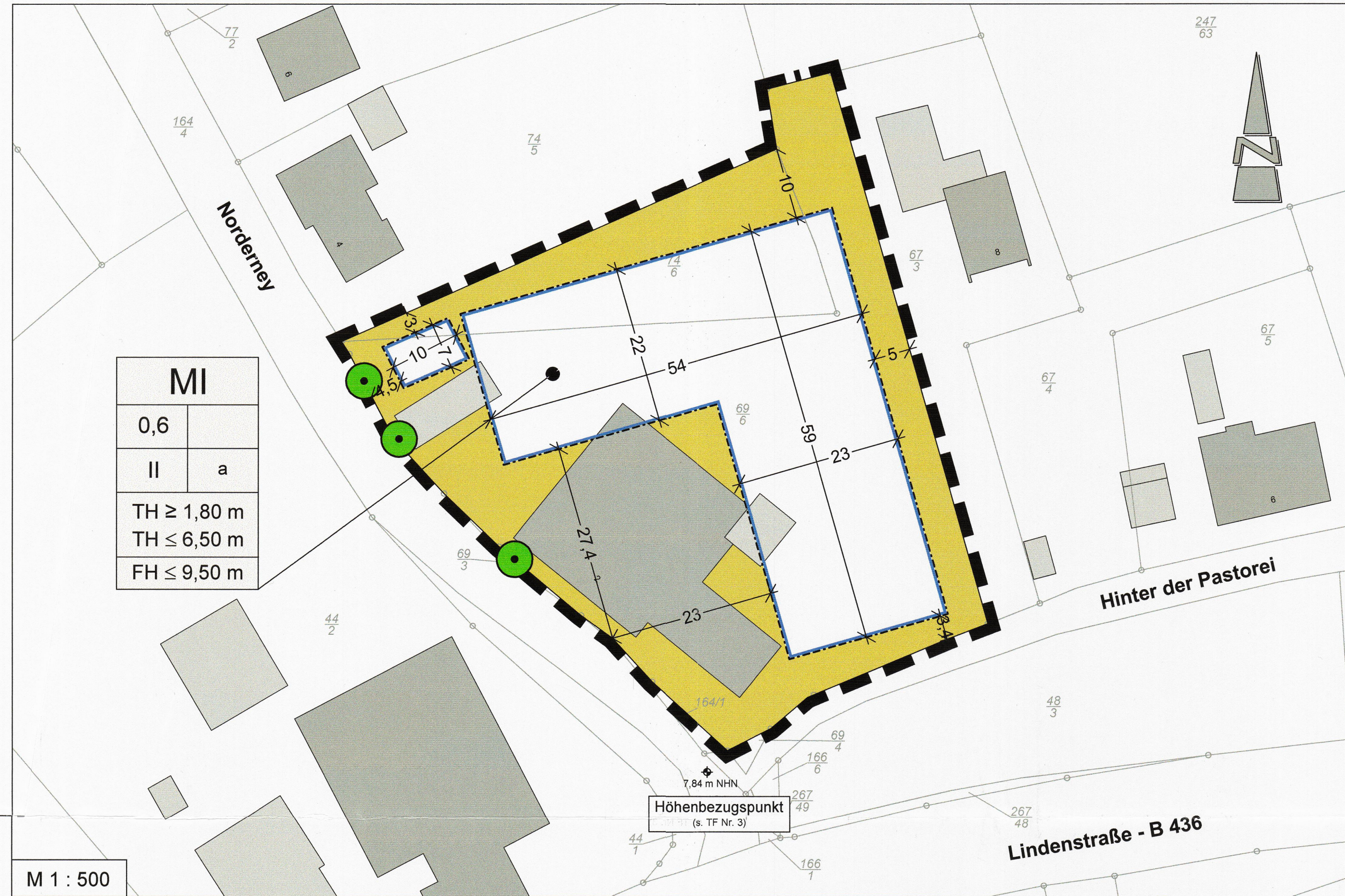


# Gemeinde Großefehn

## Bebauungsplan Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)).  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind bei sonstigen Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevante Sortimente gemäß Größenfehler Liste nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
**Zentrenrelevante Sortimente gemäß Größenfehler Liste:**  
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren, Uhren, Schmuck, Bücher/Zeitschriften, Unterhaltungselektronik, weiße Ware/Haushalts Elektronik, Foto, Film, Optik, Wohnaccessoires, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Sportartikel, Fahrräder, Heimtextilien, Zoobedarf, Babybedarf.
- In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 57,00 m.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Norderney), s. Planzeichnung (7,84 m NNH). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB nicht beschädigt oder beseitigt werden. Im Krontraufbereich sind keine maschinellen Bodenabgrabungen zulässig. Bei Freilegung und Beschädigung von Wurzeln sind Schnitte sauber auszuführen und freigelegte Wurzeln vor Austrocknung zu schützen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind durch Neuanpflanzungen vom Eingriffsverursacher auszugleichen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind für die Dacheindeckung der geneigten Dächer nur nicht glasierte oder nicht engobierte Ton- und Betondachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Farbwerte 2001 - 2002, 2012, 3000 - 3011 und 3013 sowie 3016 und 3031 (Orange- und Rottöne), 7009 - 7026 (Grautöne), 8001 - 8028, 9004, 9011 und 9017 (Braun- und Schwarztöne). Ausnahme: Ausnahmeweise können auch Reet- oder Schieferendeckungen verwendet werden. Für Wintergärten sind lichtdurchlässige Materialien zulässig. Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Sie dürfen nicht auf geneigten Dächern errichtet werden. Ausnahmen zur Dacheindeckung sind bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Innerhalb des Mischgebietes sind mindestens 25% der Gesamtdachfläche (Draufsicht) eines Hauptgebäudes einseitig mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten. Für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO) sowie Dachgauben, Dachraker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile können auch andere Dachneigungen gewählt werden.
- Innerhalb des Mischgebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk eines Hauptgebäudes zu mindestens 80% aus rotem, rotbraunem oder rotbraunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR, der Ziffer 2001, 3000, 3002, 3011, 3016, 8004 und 8012 herzustellen. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO). Für Wintergärten sind lichtdurchlässige Materialien zulässig.

- Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken oder mit durchlässigem Material (z.B. Holz- oder Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- 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. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn 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 > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsanforderungen der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.

- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Es ist die Baunutzungsverordnung - BauNVO neugefasst durch B.v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G.v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, anzuwenden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in der jeweils aktuellsten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großefehn den Bebauungsplan Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Großefehn, 10.11.21  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 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 09.12.2021).

Westerstede, den 01.04.2022  
Vermessungsbüro  
Menger

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, den 20.12.21  
Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großefehn, 10.11.21  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 11.10.2021 bis zum 25.10.2021 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Großefehn, 10.11.21  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.10.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 11.10.2021 bis zum 25.10.2021 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Großefehn, 10.11.21  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Großefehn hat dem Bebauungsplan Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Großefehn, 16.12.21  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 16.12.21 rechtsverbindlich geworden.

Großefehn, .....  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großefehn, .....  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Großefehn, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)  
TH ≥ 1,80 m minimal zulässige Traufhöhe (TH)  
TH ≤ 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Einzelbäumen

#### 5. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Großefehn Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 10.11 "Hinter der Pastorei" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

