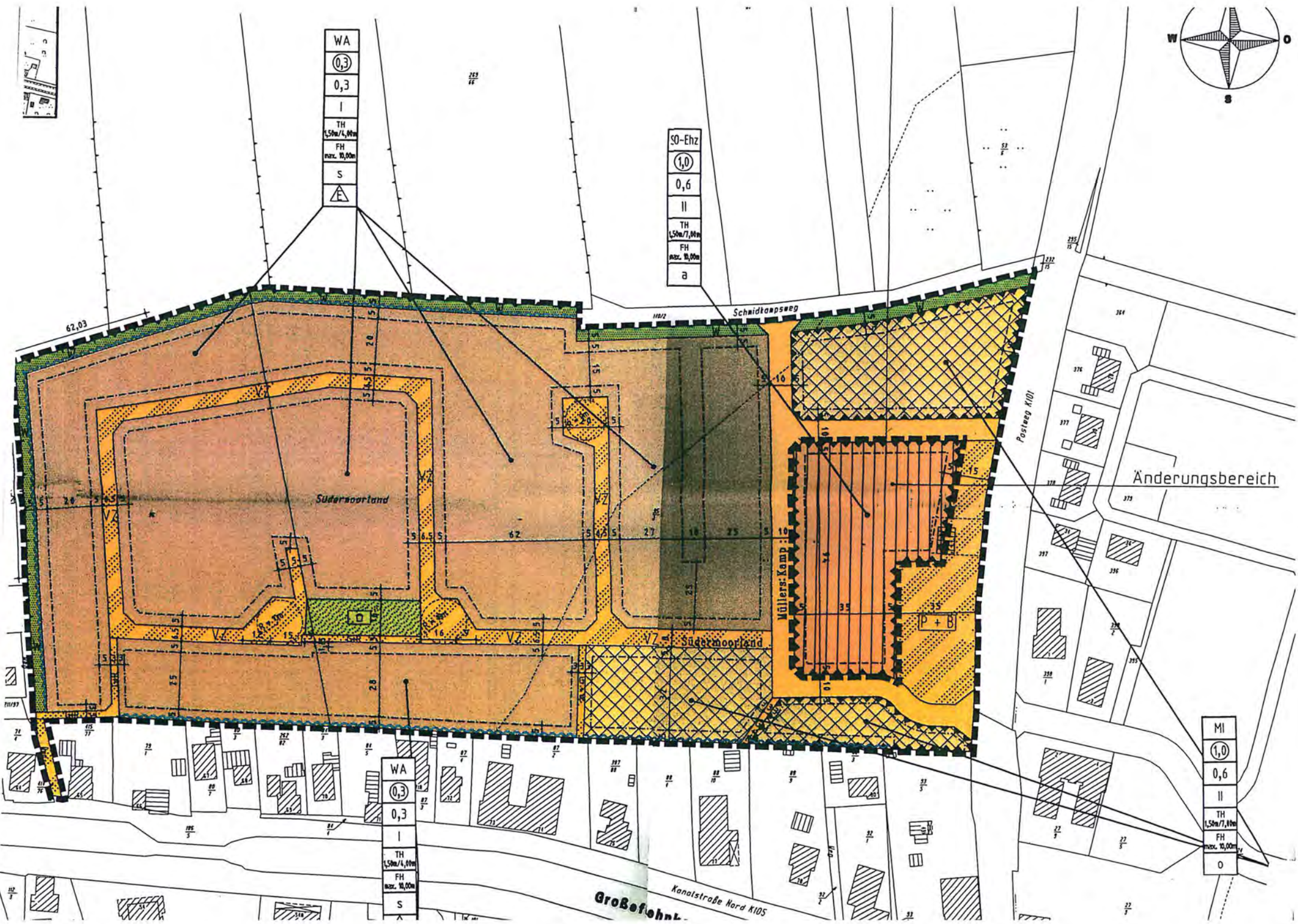




WA
0,3
I
TH 1,50m/4,00m
FH max. 10,00m
S
▲

SO-Ehz
1,0
0,6
II
TH 1,50m/7,00m
FH max. 10,00m
a

MI
1,0
0,6
II
TH 1,50m/7,00m
FH max. 10,00m
O



Südermoorland

Müller's Kamp



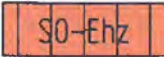
Änderungsbereich

Großefehn
Kanalstraße Nord K105


WA
0,3
I
TH 1,50m/4,00m
FH max. 10,00m
S

Planzeichenerklärung :



Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
	Sonderbauflächen Zweckbestimmung: Einzelhandelseinkaufszentrum




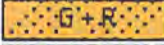
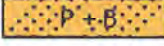
Maß der baulichen Nutzung

	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,3 / 0,6	Grundflächenzahl
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH min. 1,50m/max. 7,00m	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
FH max. 10,00m	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte




Bauweise und Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
o / s / a	offenen Bauweise, Sonderbauweise, abweichende Bauweise
	Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	- Zweckbestimmung : Verkehrsberuhigte Zone
	- Zweckbestimmung : Geh- und Radweg
	- Zweckbestimmung : Parkplatz und zentrale Bushaltestelle



Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung : Spielplatz
	Private Grünfläche Zweckbestimmung : Wallheckenschutzstreifen
	Erhalt von Wallhecken

Wasserflächen

	Entwässerungsgräben
---	---------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereichs
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen

1. Unzulässige Nutzungen

- a. In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlegen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO nicht zugelassen.
In den Mischgebieten (MI-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB). Als Ausnahme sind pro Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.6 "Südermoorland" zulässig.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitfugig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

5. Sonderbauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Einzelhäuser höchstens 20 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Als Ausnahme darf die Gebäudelänge der Einzelhäuser im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.6 "Südermoorland" höchstens 22 m betragen.

6. Passiver Lärmschutz

Zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm des „Postweges“ (K 101) wird für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG festgesetzt, daß bei Neubauten Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Sie sind für die zum „Postweg“ (K 101) ausgerichteten und die bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudefronten notwendig.

- a. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Obergeschoß auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
- b. Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Balkone und Loggien) sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- c. Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 - Teil 6 - entsprechend dem Lärmpegelbereich III im Abstand von 15 - 25 m und entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Abstand von 25 - 50 m vorzunehmen.

7. Parkplatz und zentrale Bushaltestelle

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und zentrale Bushaltestelle sind Buswartehäuser, Wetterschutzunterstände sowie Sanitäranlagen als beuliche Anlagen zulässig.

*8. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelseinkaufszentrum" sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 100 m² für Artikel der Nahrungs- und Genußmittelbranche einschl. Getränke,
- Läden mit einer max. Verkaufsfläche von 200 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und -inhaber,
- Räume und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, sowohl in den Erd- als auch in den Obergeschossen.

*9. Abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung entfällt jedoch.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO für die Mischgebiete und für das Sondergebiet

1. Tauf- und Firsthöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).

* 2. Dachform

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat in den Mischgebieten 35° bis 50° und in dem Sondergebiet 15° bis 50° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.

3. Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange, rot laut Farbbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen zur Dacheindeckung und den Außenwandflächen bei der Errichtung von Niedrigenergiehäusern sowie Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO für die allgemeinen Wohngebiete

1. Tauf- und Firsthöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).

2. Dachform

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat 35° bis 50° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.

3. Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur weiße, rote und rotbraune unglasierte Ziegel zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen zur Dacheindeckung und den Außenwandflächen bei der Errichtung von Niedrigenergiehäusern sowie Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 3.1 und 3.2 im folgenden aufgeführten Maßnahmen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04) durchzuführen.

Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

1. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

- 1.1 Zum Schutz und zur Erhaltung der Einzelbäume sowie der bestehenden Wallhecken ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Bau-maßnahmen) und die RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).
- 1.2 In den Schutzstreifen (private Grünfläche) entlang der Wallhecken sind Befestigungen (z. B. Pflasterungen) oder andere baumwurzelschädigende Maßnahmen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).

2. Private Maßnahmen (Grundstückseigentümer)

2.1 Pflanzgebot

Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück wahlweise je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens

- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

oder

- zwei Obstbäume (Lokalsorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

3. Öffentliche Maßnahmen (Erschließungsträger)

3.1 Straßenraumbegrünung

Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drehtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

Tilia cordata (Winter-Linde)

oder

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Je laufende 30 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

3.2 Wallheckeninstandsetzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)

An den vorhandenen Wallhecken im nördlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes sind Wallheckeninstandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Der Wallheckenkörper ist in seiner ursprünglichen Form wieder herzustellen. Strauchfreie Wallheckenabschnitte sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten an den Wallböschungen und auf der Wallkuppe zweireihig zu bepflanzen. Die Pflanzabstände betragen bei Bäumen 8 m und bei Sträuchern 1,5 m.

3.3 Wallheckendurchbruch

Im Westen des Plangebietes ist zum angrenzenden Altenwohncentrum ein max. 5,00 m breiter Wallheckendurchbruch im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.6 "Südermoorland" zulässig.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen:

Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:

- BauGB vom 27.08.1997
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24. September 1980

2. Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Grünordnungsplanung:

Bestandteil des Abwägungsmaterials hinsichtlich der Grünordnung dieses Bebauungsplanes ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Neueufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großefehn.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen:

5.1 Externe Wallheckenneuanlage auf einer Länge von 535 m.

5.2 Grünlandextensivierung auf einer Fläche von 5,26 ha.

* Auf dem Flurstück 6/1 (0,4 ha von 1,850 ha), Flur 2, Gemarkung Spetzerfehn, erfolgen anteilig für die 3. Änderung Kompensationsmaßnahmen.

5.3 Freie Sukzession auf einer Fläche von 1,07 ha.

* Auf dem Flurstück 11/2 (0,135 ha von 1,884 ha), Flur 2, Gemarkung Spetzerfehn, erfolgen anteilig für die 3. Änderung Kompensationsmaßnahmen.

Zur Kompensation der flächenhaften Eingriffsfolgen des B-Plans Nr. 2.6 "Südermoorland" sind im Suchraum Nr. 5 "Kielmoor" die folgenden Maßnahmen von der Gemeinde Großefehn umzusetzen:

4,8611 ha Grünlandextensivierung durch Vernässung und Pflegemaßnahmen

0,935 ha Nutzungsaufgabe einer intensiv genutzten Fläche durch Sukzession oder Gehölzanpflanzungen

Die Maßnahmen werden in einem Pflege- und Entwicklungsplan aufgezeigt und in den nächsten 3 - 5 Jahren gemäß dem Baufortschritt im Plangebiet umgesetzt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch das eingeleitete Flurneuordnungsverfahren "Fehngebiet" (Kielmoor) sichergestellt.

In einem jährlichen Abstimmungsgespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich, dem Amt für Agrarstruktur Aurich, der Gemeinde Großefehn und dem beauftragten Ingenieurbüro wird der Stand der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und des Eingriffsfortgangs in einer Bilanzierung vorgestellt und erörtert.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Wallhecken des B-Planes Nr. 2.6 "Südermoorland" sind im Gemeindegebiet Großefehn 535 m Wallhecken von der Gemeinde Großefehn in der örtlichen Größe mit Gruppen neu anzulegen, einzuzäunen und zu bepflanzen.

6. Die übrigen textlichen Festsetzungen, landschaftspflegerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.6 "Südermoorland" unter Berücksichtigung der rechtswirksamen 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 2.6 gelten unverändert weiter.

* Anmerkung: Die gekennzeichneten textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.6 "Südermoorland" ergänzt.