



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	
MI	Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 8,00 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
—	Baugrenze
4. Flächen für Gemeinbedarf	
	Flächen für Gemeinbedarf
F	Feuerwehr
5. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Grünflächen	
	private / öffentliche Grünflächen
	Wallhecke Neuanlage
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltegräben
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	mit Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung zu belastende Fläche
II. Nachrichtliche Übernahmen	
	Wallhecke
	Wallhecke künftig fortfallend
	unterirdische Wasserleitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geschützter Landschaftsbestandteil	Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.
2. Großeintiger Sortimentsliste	Für die Definition der Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 gilt: Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant) - Lebensmittel, - Getränke, - Drogeriewaren, - Schnittblumen Zentrenrelevante Sortimente - Bekleidung, - Schuhe, - Lederwaren, - Geschenkartikel, - Parfümeriewaren, - Uhren, Schmuck, - Bücher/Zeitschriften, - Unterhaltungselektronik, - Weiße Ware/Haushaltselektronik - Foto, Film, Optik, - Wohnaccessoires, - Hausrat, - Glas/Porzellan/Keramik, - Spielwaren, - Papier/Schreibwaren/Büroartikel, - Sportartikel, - Fahrräder, - Heimtextilien, - Zobedarf, - Babybedarf Nicht zentrenrelevante Sortimente - Möbel, - Bettwaren, Matratzen, - Teppiche, Gardinen - Bau- und Heimwerkerbedarf, - Gartenbedarf, - Campingartikel und -möbel, - Kfz-Zubehör, - übr. Freizeitbedarf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Im Mischgebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Im Mischgebiet ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ nicht mit Verkaufsfächen für gemäß Großeintiger Sortimentsliste vom 12.10.2012 periodische bzw. zentrenrelevante Sortimente zulässig.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
2.1 Bezugspunkt
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (Fahrbahndecke) der vorhandenen Straße „Schmidkampsweg“ in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.
2.2 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,5 Meter über dieser liegen.
2.3 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

3. Garagen und Nebengebäude (§§ 12 u. 23 BauNVO)
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind entlang der K 101 "Postweg" außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Grünflächen i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
4.1 Wallheckenschutz-Streifen
Die festgesetzten Grünflächen sind als intensiv gepflegte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Jegliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung hat zu unterbleiben. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgraben/Aufschüttungen) sowie Anpflanzungen von Gehölzen dürfen nicht vorgenommen werden.
4.2 Neuanlage Wallhecke
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind Wallhecken neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Wallhecken sind an der Böschung im Verhältnis von 1 : 1 und einer Wallhöhe von 1,50 m in lose geschütteten Zustand neu anzulegen. Die Wallheckenpunkte ist zur besseren Wasserversorgung des Wallheckenkörpers muldenartig auszuführen. Die Wallkuppe ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Es sind ca. 20 % Bäume und ca. 80 % Sträucher zu verwenden. Die Sträucher sind gruppiert mit einem Abstand von 1,0 m versetzt in 2 Reihen anzubringen; die Bäume sind einzeln in Abständen von 10 bis 20 m zu pflanzen.

Bäume:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Ebersuche (Sorbus aucuparia)
- Sand- / Hängebirke (Betula pendula)
- Echte Traubeneiche (Prunus padus)
Pflanzenqualität/-höhe: Heister 2 x v. / 100 - 125 cm

Sträucher:
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Felsenbirne (Amelanchier spec.)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Pflanzenqualität/-höhe: 2 x v. / 60 - 100 cm

HINWEISE (FORTSETZUNG)

6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

7. Abfallentsorgung
Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

8. Sicherung der Gewässerunterhaltung
Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und bauliche Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) haben einen Mindestabstand von 1,00 m (gemessen ab Böschungsoberkante) zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) einzuhalten.

9. Tatsächliche Lage der Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbegrünungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit festzulegen.

10. 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 Vogeler 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 Betreuung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

11. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
11.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
11.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

12. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden DIN, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Großefehn, Kanalstraße Süd 54, 26629 Großefehn, eingesehen werden.

13. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 2.8 „Einkaufszentrum am Schmidkampsweg“. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

14. Trinkwasserleitung
Die vorhandene Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände einzuhalten. Außerdem darf die Versorgungsleitung nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 DES GESETZES ZUR ERRICHTUNG EINES SONDERVERMÖGENS „AUFBAUHILFE 2021“ (BGBl I S. 4147) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESWAHLGESETZES, DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALWAHLGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 10.06.2021 (NDS. GVBL. S. 368) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG SOWIE ZUR ERLEICHTERUNG DER SCHAFFUNG VON WOHNRAUM VOM 10.11.2020 (NDS. GVBL. S. 384) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2.21 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.01.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.21 "FEUERWEHR UND MISCHGEBIETSFLÄCHE AM POSTWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 25.09.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAUBUNG BEDIUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.07.2020). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
AURICH, DEN _____
KATASTERAMT AURICH

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
DIE FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE ÜBER EINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES VORENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG MIT DER MÖGLICHKEIT ZUR ABGABE VON STELLUNGNAHMEN VOM 04.10.2021 BIS ZUM 29.10.2021. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.09.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGERN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE PER ANSCHREIBEN VOM 22.09.2021.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

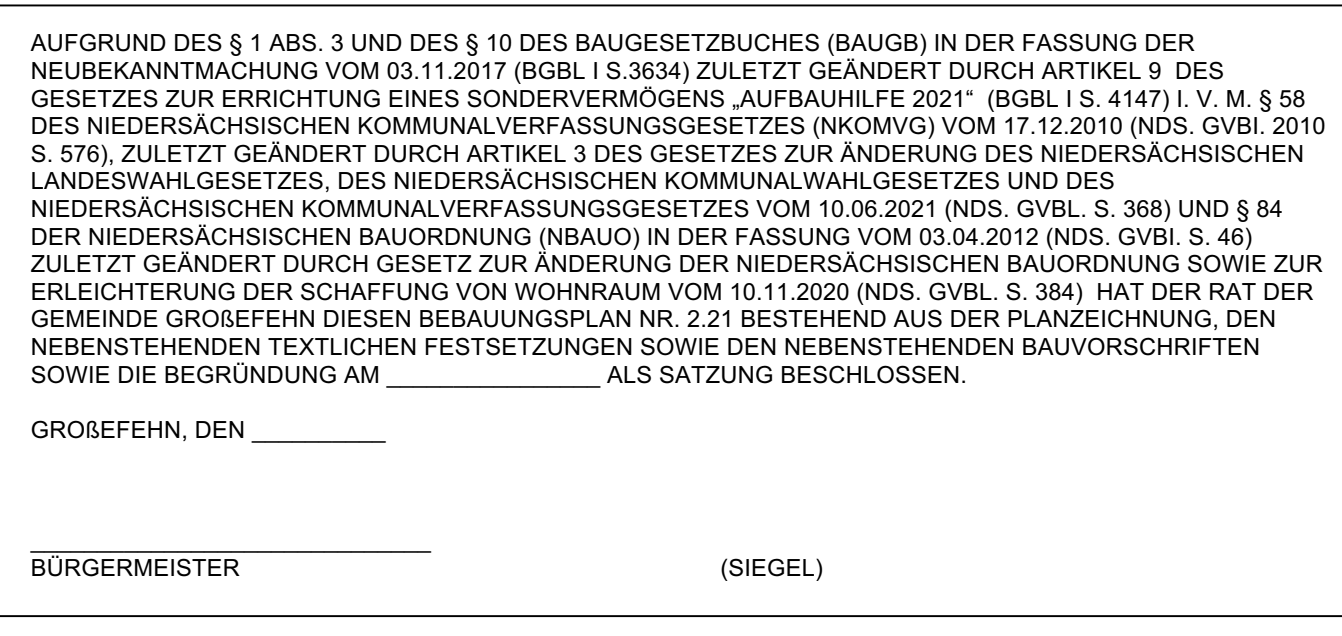
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.01.2021 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM 06.11.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGERN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE PER ANSCHREIBEN VOM _____ DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2.21 "FEUERWEHR UND MISCHGEBIETSFLÄCHE AM POSTWEG" NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GROßEFEHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT EMDEN BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.21 "FEUERWEHR UND MISCHGEBIETSFLÄCHE AM POSTWEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE

GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

GEMEINDE GROßEFEHN

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.21 "FEUERWEHR UND MISCHGEBIETSFLÄCHE AM POSTWEG"
1:1.000
PROJ.-NR. PROJ.EKTLG. BEARBEITUNG GEPRÜFT BLATTGR. VERFAHRENSART
11791 Bottenbruch Bottenbruch 780 x 594
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM DATUM PLANSTAND
2021_11_11_11791_BP_E.vwx 11.11.2021 Entwurf
PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG