

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Nahversorger"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: max. 6,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

GH/FH: max. 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe, zugleich Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1,85 NHN Höhenbezugspunkt mit Höhe über Normalhöhen-Null

II. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

fortfallende unterirdische Telekommunikations- / Strom- / Wasser- / Gasleitung

HINWEISE

1. Bauanordnungsverordnung
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde / Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrührungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldespflichtig 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

5. Verwendung überschüssigen Bodens
Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

7. Abfallentsorgung
Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen 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. 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 Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

9. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

10. Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

11. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12. Baudenkmal
Auf dem nordöstlich benachbarten Grundstück befindet sich ein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um das Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gasbld Kastanjehoff) an der L 14 „Leerer Landstraße“ Nr. 31. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) ggf. separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei strenger als die Festsetzungen des Bebauungsplanes sein bzw. über die örtlichen Bauvorschriften hinausgehen.

13. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Grobfehn (Kanalstraße Süd 54, 26629 Grobfehn) eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Nahversorger“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Es besteht aus 2 Teilsondergebieten (SO₁ und SO₂). Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1 Gemeinsame Nutzungen
Zulässig sind:
- Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.180 m² mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Großfehner Sortimentsliste. Für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) dürfen maximal 10 % (118 m²) der zulässigen Verkaufsfläche genutzt werden.
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

1.2 Teilsondergebiet SO₁
Im Teilsondergebiet SO₁ sind zusätzlich zulässig
- Geschäfts- und Büroräume
- Gebäude und Räume für Dienstleistungsbetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen

1.3 Großfehner Sortimentsliste
Für die Definition der Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 gilt:
Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
- Lebensmittel
- Getränke
- Drogeriewaren
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Geschenkartikel
- Parfümeriewaren
- Uhren, Schmuck
- Bücher/Zeitschriften
- Unterhaltungselektronik
- Weiße Ware/Haushalts elektronik
- Foto, Film, Optik
- Wohnaccessoires
- Hausat
- Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Sportartikel
- Fahrräder
- Heimtextilien
- Zoobedarf
- Babybedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Möbel
- Betten, Matratzen
- Teppiche, Gardinen
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Campingartikel und -möbel
- übr. Freizeitbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 und 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 1,85 m NHN (Höhe des Knotenpunktes „Ankerweg“/„Krummer Weg“).
2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss auf der Höhe des Bezugspunktes gemäß textlicher Festsetzung 2.1 liegen.
2.3 Höhe von Werbeanlagen
Eigenständige Werbeanlagen (z. B. Pylonen) dürfen eine Gesamthöhe von 6,0 m nicht überschreiten.
2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf weder durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 13 BauNVO mit ihren Zufahrten noch von Nebenanlagen im Sinne von § 12 BauNVO überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Ansonsten gelten die Regeln der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Teilsondergebiets SO₂ sind an Gebäudefronten, die nach Norden zur L 14 „Leerer Landstraße“ ausgerichtet sind für schutzbedürftige Räume im Sinne von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109.
- für Schlafräume zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur dann zulässig, wenn sie durch bauliche Maßnahmen ausreichend abgeschirmt sind.

6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets (Flurstück 56/2) sind alle Handlungen, die die Erhaltung der auf dem benachbarten Flurstück 3 stehenden Baumreihe beeinträchtigen, zu vermeiden.

7. Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKoMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 376), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROBFEHN IN SEINER SITZUNG AM _____ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.11 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GROBFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROBFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11.11 "EDEKA TIMMEL" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

GROBFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungsbezirk Aurich
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.07.2020). SIE IST NICHTSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

AURICH, DEN _____

KATASTRAMT AURICH _____

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROBFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ÖRT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DARÜBER WELCHE ARTEN UMWELTBEOZUGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ÖRTSBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEOZUGENEN STELLUNGSNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GROBFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GROBFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.11 "EDEKA TIMMEL" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GROBFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GROBFEHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT EMDEN BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 11.11 "EDEKA TIMMEL" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

GROBFEHN, DEN _____

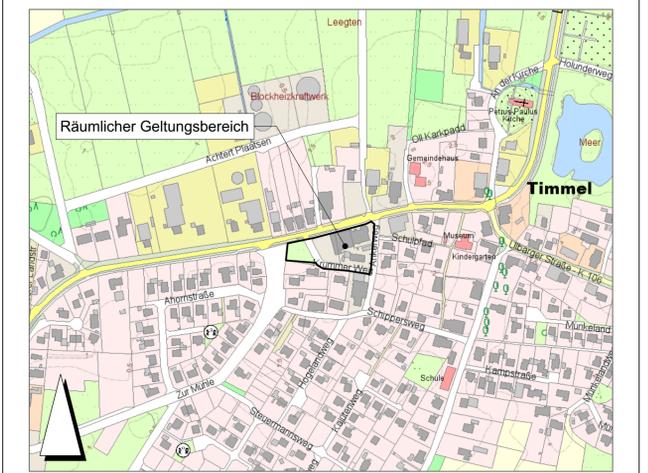
BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

GROBFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE GROBFEHN

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 11.11 "EDEKA TIMMEL"

MASSSTAB
1:1.000

| PROJ.-NR. | PROJEKTLTG. | BEARBEITUNG | GEPRÜFT | BLATTGR. | VERFAHRENSART |
|-----------|-------------|-------------|---------|-----------|---------------|
| 11671 | Bottenbruch | Block | | 780 x 594 | |

| PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM | DATUM | PLANSTAND |
|--------------------------------|------------|------------|
| 2023_01_18_11671_BP11.11_V.vwx | 18.01.2023 | Vorentwurf |

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