

**Gemeinde Detern**  
**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Fiskel Diek"**  
**4. Änderung**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**-Vorentwurf-**  
**M. 1 : 1.000**



**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

-  Sonstiges Sondergebiet: Verbrauchermarkt
-  überbaubare Grundstücksflächen
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,95 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: 8,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

-  Baugrenze
-  offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen**

-  Ein- und Ausfahrt
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen**

-  private Grünflächen

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

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwand

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**  
 Das Sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes.  
 Es sind für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt insgesamt 1.270 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) zulässig, mit folgender Aufteilung:  
  - 1.200 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) Lebensmittelmarkt und
  - 70 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) Backshop mit zusätzlich 30 bis 130 m<sup>2</sup> Gastronomie-Funktionsflächen innen/außen
 Es sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:  
  - Genuss- und Lebensmittel,
  - Getränke
  - Drogerieartikel (einschl. Gesundheits- und Körperpflegemittel sowie Putz- und Reinigungsmittel)
  - Kosmetika
  - Blumen, Schnittblumen.
 Weitere Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2. Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO**  
 2.1 Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante (Gebäudehöhe GH).  
 Der untere Bezugspunkt wird jeweils gemessen von Fassadenmitte zwischen der anliegenden Erschließungsstraße und der Gebäudehöhe (GH). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.  
 2.2 Die Höhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- 3. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 3.1 Die gekennzeichneten Grünflächen sind vollflächig mit Laubgehölzen, je lfd. 15 m mit einem Laubbaum, zu bepflanzen. Sie sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, einzugrünen. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.  
 3.2 Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.  
 3.3 Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:  
**Pflanzarten:**  
 Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildpappel, Eberesche  
 Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- 4. Anrechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO**  
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen auf das Baugrundstück mit anzurechnen.
- 5. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Es sind entlang der gekennzeichneten Flächen Lärmschutzeinrichtungen (Wände, Tor, Carports, Nebengebäude, mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m gemäß Schallgutachten zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stellplatzanlage.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

- 1. Dacheindeckung und regenerative Energien**  
 Für die Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Flachdachbereiche sind davon ausgenommen. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.  
 Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn die Dachflächen zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektoren).  
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB sind davon ausgenommen. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.
- 2. Außenmauerwerk**  
 Für das Außenmauerwerk sind Vormauerziegel in folgenden Farbtönen zu verwenden. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011.

**Hinweise**

- 1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ,die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 2. Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 28603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3. Altlasten**  
 Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.  
 Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- 4. Artenschutz**  
 Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.  
 Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- 5. Gemengelage**  
 Das Plangebiet und die Nachbarschaft liegen in einer Gemengelage gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm, der Stand der Technik ist einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind Schallschutzmaßnahmen im Detail festzulegen.
- 6. DIN-Normen**  
 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Samtgemeinde Jümme, Bauamt Rathausring 8-12, 26849 Filsum eingesehen werden.
- 7. Überdeckung von Bebauungsplänen**  
 Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Fiskel Diek“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 10 „Fiskel Diek“. Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 außer Kraft.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Detern die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

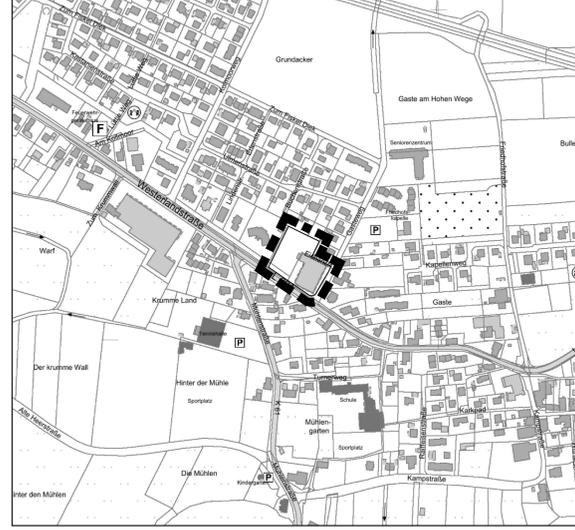
Detern, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 2. Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,**  
  
 2024  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.  
 Westerstede, den \_\_\_\_\_  
 Katasteramt Westerstede  
 \_\_\_\_\_  
 (Unterschrift) Siegel
- 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: J. Davis  
  
 Im Technologiepark Nr. 4  
 26129 Oldenburg  
 T 0441 1998402-10  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de  
 Oldenburg, den 31.01.2025
- 4. Veröffentlichung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 5. Vereinfachte Änderung**  
 Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 6. Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Detern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 7. Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 8. Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht geltend gemacht worden.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- 9. Beglaubigungsvermerk**  
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.  
 Detern, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**Übersichtsplan M. 1 : 5.000**



**Gemeinde Detern**  
**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Fiskel Diek"**  
**4. Änderung**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**- Vorentwurf -**  
**M. 1 : 1.000**