

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO 3 ist dem Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage zugeordnet Es sind folgende Anlagen bzw. Nutzungen zulässig:

- 1.1 Ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomieflächen, Lagerflächen und –räume sowie Nebenanlagen wie WC's, Duschen und Umkleideräume.
Einzelhandel mit Sortimenten aus dem Bereich Wassersport mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zulässig.
- 1.2 Auf den Flächen der Außengastronomie sind Sitz- und Liegeplätzen, sowie Tischen zulässig, ebenfalls sind Spielplätze zulässig.
- 1.3 Fliegende Bauten wie z.B. Pagodenzelte und Sonnensegel sind ausnahmsweise, für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen, zulässig. Flächenversiegelungen der Außenfläche sind unzulässig.

2. Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die festgesetzte zulässige Grundfläche in den SO 3-Gebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

3. Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen mit anzurechnen.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, es sind hier auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

5. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 5.1 Die Nordfassade des Gebäudes ist einzugrünen, die Westfassade ist im lückenlosen Anschluss an die Nordfassade auf einer Länge von mindestens 20 m einzugrünen. Ausgenommen sind Türöffnungen
- 5.2 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Textliche Änderungen

6.1 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der Ferienhaussiedlung Stielbusch/Am Badensee kann die festgesetzte zulässige Grundfläche von 70 m² pro Gebäude um 20 m² überschritten werden, wenn innerhalb des Gebäudes zwei Ferienwohnungen realisiert werden.

6.2 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badebetrieb sind kleinere Spielplätze und Sportplätze zulässig.

Innerhalb des überbaubaren Bereichs der Grünfläche Badebetrieb ist ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude für die sanitären Anlagen des Badebetriebs, ein Kiosk, Aufenthaltsräume für Veranstaltungen, gastronomische und touristische Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig

In räumlicher Zuordnung zum Mehrzweckgebäude sind Nebenanlagen und Außengastronomieflächen zulässig.

Innerhalb des überbaubaren Bereichs in der privaten Grünfläche Zeitplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für einen Fischereiverein einschließlich sanitären Anlagen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Zeltplatz ist eine Nutzung für Zeltlager und zu fischereilichen Zwecken zulässig.

6.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die textlichen Änderungen ist der Begründung zur 10. Änderung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Firsthöhe

In dem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 15 m über N.N. nicht überschreiten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Wasserschutzgebiet Marienhafe

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhafe. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Die am 27.12.2017 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Bebauung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Graben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnen, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöl usw.)
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl oder Kraftstoffe
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung)
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen, Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013)

3. Bodenschutz

- 3.1 Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 3.2 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.
- 3.3 Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ überlagert einen Teilbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Tannenhausen“ außer Kraft.