

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe für das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet SO „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotelzimmer, -appartements, Ferienwohnungen
- Restaurant
- den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen wie Sauna, Schwimmbad
- Betriebsleiterwohnungen

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In dem Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hoheberger Weges und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

6. Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. der überbaubaren Flächen sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter unterzubringen.

7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- 7.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit Laubgehölzen aufzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen.
- 7.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 7.4 Es ist ein Wallhecke, mit einem Walkkörper von mind. 0,5 m Höhe anzulegen, der Walkkörper ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen. Zur Anpflanzung sind die in Hinweis Nr. 5 aufgeführten Pflanzenarten zulässig.
- 7.5 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Baumschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.

9. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

- 9.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
- 9.2 Nachts: Die Fenster von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- 9.3 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

4. Baumschutzsatzung

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.

5. Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich 265 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.

Die Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnitarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Öhrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebietten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebietten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.