

26.10.2020

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 294

„Westlich Dornumer Straße“

in den Ortsteilen Sandhorst und Tannenhausen

§ 1 Nichtzulässigkeit von Arten der Nutzung und Ausnahmen von der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den **Gewerbegebieten** werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.: 2 und 3) ausgeschlossen.

§ 2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem **Gewerbegebiet** sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

Antiquitäten ,Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Baustoffe
Bodenbeläge(inkl. Teppiche und Teppichböden)
Büromaschinen
Campingartikel
Elektroartikel(Elektrokleingeräte)
Farben, Lacke, Tapeten
Fahrräder
Gartenbedarf, Pflanzen
Heimtextilien
Lampen, Leuchten
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Großelektro(weiße Ware)
Reit-und Angelausstattung
Kfz/Kfz-Zubehör
Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte
Werkzeuge, Eisenwaren
Zoobedarf

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsnutzung Bestandteil eines im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist, diese gewerbliche Nutzung gegenüber der Einzelhandelsnutzung überwiegt und der Betrieb die im Plangebiet produzierten Güter am Standort vermarktet.

Innenstadtrelevante Randsortimente sind gemäß Vorgabe der Landesplanung auf

maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs, maximal jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zugelassen.

§ 3 **Ausschluss von Wohnungen**

(§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Bereiche sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

§ 4 **Gliederung und Einschränkung gewerblicher und gemischter Bauflächen durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen in den jeweiligen Gewerbegebieten richtet sich nach den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln „L_w“.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wA} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen auf dem Betriebsgrundstück nicht überschreiten.

§ 5 **Schallschutz gegen Verkehrslärm**

(§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BBauG)

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm der Landesstraße 7 werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Festgesetzt werden die Lärmpegelbereiche LPB II bis LPB IV, DIN 4109, Tabelle 8.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Landesstraße 7 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich III

An allen der Landesstraße 7 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

An allen der Landesstraße 7 abgewandten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich IV

An allen der Landesstraße 7 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

An allen der Landesstraße 7 abgewandten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 30$ dB, für den Lärmpegelbereich III $R'_{w,res} = 35$ dB, für den Lärmpegelbereich IV $R'_{w,res} = 40$ dB und für den Lärmpegelbereich V $R'_{w,res} = 45$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10 übernommen werden.

Für alle Lärmpegelbereiche gilt, wenn in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen werden, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

§ 6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

In allen **Gewerbegebieten** gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind in Gewerbegebieten und in den Mischgebieten (Ausschnitt A) Gebäudelängen über 50 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 8 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO)

Die auf den Flächen der **Gewerbegebiete** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Funk- und Fernmeldeanlagen sowie baulich untergeordnete und betriebstechnisch erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) überschritten werden. Diese Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 10 % der Gebäudefläche der Hauptanlagen des jeweiligen Baugrundstücks überdecken.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist zu messen von der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und der Oberkante der baulichen Anlage.

§ 9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen Wallhecken und wallheckenseitiger Baugrenze unzulässig.

Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Pfortneranlagen innerhalb von geschlossenen Zaunanlagen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

In der Planunterlage sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern und deren Beauftragten festgesetzt. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Bezüglich der Gasleitung sind diese Rechte außerdem mit Schutzstreifen belegt. In diesen Schutzstreifen dürfen außerdem keine Materialien gelagert werden und das Überfahren mit schweren Arbeitsgeräten ist untersagt.

§ 11 Wallheckenschutz

(§ 9 (1) 25.b BauGB); (§ 9 (1a) BauGB); (§§ 135 a bis 135 c BauGB)

In einem Streifen von 4 m Abstand zur Mittelachse der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenbefestigung und Bodenversiegelung auf den MI- und GE-Flächen sowie auf der R-Fläche nördlich Dimmtweg unzulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

§ 12 Baumschutz

(§ 9 (1) 25.b BauGB)

In einem Abstand von mindestens 4 m zum Stammfuß der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenbefestigung und Bodenversiegelung unzulässig.

Hinweise

1. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2. Wallhecken

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB), auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich (Überwachung nach NAGBNatSchG) vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich (Überwachung nach BauGB) auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. **Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung nach Baumschutzsatzung und nach BauGB ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

4. **Bodenfunde / Archäologie**

Bei den Erdarbeiten können im Plangebiet 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 Stadt Aurich, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme entgegen.

Im Bereich der **Flurstücke 116/1 und 118/16** sind archäologische Funde zu erwarten da diese Grundstücke in direkter Umgebung zu bekannten Fundstellen liegen. Um den Umfang archäologischer Denkmalsubstanz zu ermitteln, sollten vor einer Bebauung frühzeitig Prospektionen durchgeführt werden. Gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Diesbezüglich ist mit der Ostfriesischen Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

5. **Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Grundlagen der Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente**

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. $A_{\text{bar}} = 0$ dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierte Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung zu Grunde gelegt).

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch ge-

eignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Planunterlage sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern und deren Beauftragten festgesetzt. Die Nutzung dieser Rechte ist jederzeit sicherzustellen. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, dürfen nicht Überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Teilweise sind diese Rechte außerdem mit Schutzstreifen belegt. In diesen Schutzstreifen dürfen außerdem keine Materialien gelagert werden und das Überfahren mit schweren Arbeitsgeräten ist untersagt.

7. **Abfallentsorgung**

Sind Straßenteile bzw. Straßenzüge mit Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.