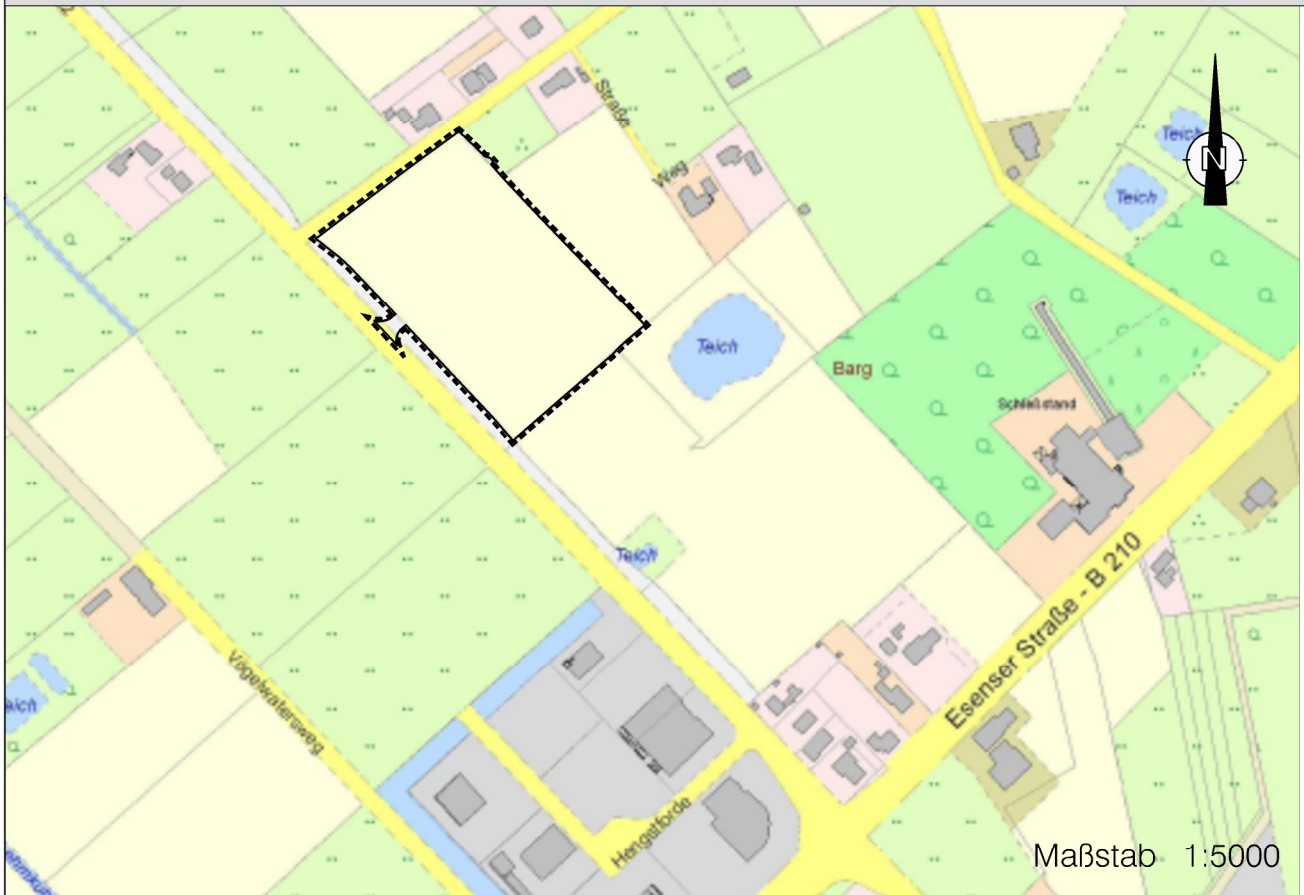


Stadt Aurich



Bebauungsplan Nr. 380

"Gewerbegebiet Middels III"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	16.10.2019	TW
Bearbeitet:	02.03.2021	H. Joost

Auftragnehmer:



Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



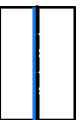
Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ, dezimal - Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

o offene Bauweise

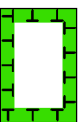
Natur und Landschaft



zu erhaltende und zu entwickelnde Baum-Wallhecke

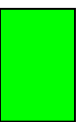


Neuanlage von Walhecken mit Strauchbepflanzung
(siehe textliche Festsetzung Nr. 10)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen



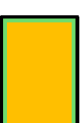
Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen



Wasserfläche
(Entwässerungsgraben)

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

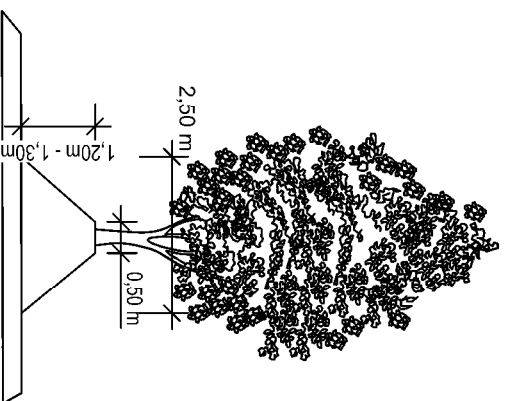


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 380



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Hier: immissionswirksamen flächenbezogenen
Schalleisungspegel (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Beispiel Wallhecke / Wallaufschüttung



Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerk Harlingerland. Der vorbeugende Grundwasserschutz hat größte Bedeutung. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Harlingerland, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Bei der Aufstellung von Baukränen ist vorher bei der Wehrbereichsverwaltung Nord als militärische Luftfahrtbehörde eine Genehmigung einzuholen. Der Auf- und Abbau der Kräne ist mit der zuständigen Flugsicherung in Wittmundhafen 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme abzustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ferner werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bedingtes Baurecht (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gewerbliche Anlagen nur zulässig, wenn innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ein Ausschluss von nachteiligen Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland des OOWV nachgewiesen wird. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich und der OOWV (Brake) ist zu beteiligen.

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

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen mit "nicht- zentrenrelevanten" Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.

4. Schallschutzmaßnahmen

Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

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 bestehender Anlagen nicht überschreiten.

5. Grundflächenzahl (gem. §16, §17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

6. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante öffentlicher Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut /Dachfirst.

Ausnahmsweise kann innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete gebäudetechnische Anlagen und Aufbauten handelt (wie z. B. Antennen, Aufzugsschächte, Schornsteine).

7. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Längenbeschränkung.

8. Erhalt von Anpflanzungen

Die festgesetzten und zu erhaltenden Einzelbäume auf den Wallhecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand zu sichern und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

9. Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz und zum Erhalt der Einzelbäume auf den Wallhecken ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

10. Wallheckenneuanlage (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Neuanlagen von Wallhecken sind diese entsprechend den Maßen und Böschungsneigungen der Beispiel-Querschnittszeichnung anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Sie sind doppelreihig versetzt auf der Wallkrone anzupflanzen. Je 1 m Walllänge ist ein Gehölz anzupflanzen. Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

11. Wallheckeninstandsetzung (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für zu erhaltende und zu entwickelnde Wallhecken sind die bestehenden Wallhecken entsprechend den Maßen und Böschungsneigungen der Beispiel-Querschnittszeichnung instand zu setzen (aufzusetzen). Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Sie sind in den gehölzfreien Lücken doppelreihig versetzt auf der Wallkrone nachzupflanzen. Je 1 m Walllänge ist ein Gehölz einzubringen. Es sind entsprechend der Bestandssituation zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich der zeichnerischen, festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Versiegelungen, Bodenauftrag, Bodenabtrag, bauliche Anlagen, Gehölzanpflanzungen und intensive Rasennutzung unzulässig. Die Schutzstreifen sind als Bracheflächen 2 x pro Jahr im Juli und im September zu mähen.

Gehölzarten für die Wallheckenbepflanzungen (TF 10. und 12.) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Pflanzliste Nr. 1

Bäume:

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus rubur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste Nr. 2

Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Fledermaus- und Insektenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen halbtransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich, dem Landkreis Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme zu melden. 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.

Bodenschutz

1. 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel. 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

3. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

4. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Wallheckenschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Handlungen, die das Wachstum der Bäume, Sträucher, Gräser und Kräuter beeinträchtigen, sind verboten. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit zwischen dem Landkreis Aurich und der Stadt Aurich ist demnach für die Überwachung der Wallheckenerhaltung im Plangebiet die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise zum Schallschutz

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

Hinweis zur Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abar = 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 kontingentierten Flächenquellen 3 m. Ermittelt wurde der Langzeit-Mittelungspegel. Zur Bestimmung der meteorologischen Korrektur Cmet wurde der Faktor Co pauschal mit 2 dB berücksichtigt.

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 geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

DIN - Normen und technische Regelwerke

Die folgenden DIN-Normen und technische Regelwerke sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung, einsehbar:

- DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- ZTV "Baumpflege" des FLL e.V.
- RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege - Abschnitt Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"
- DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
- DIN 45691 "Geräuschkontingentierung"
- DVGW Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser
- DVGW Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- DIN ISO 9613 Teil 2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"