

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 86 8. Änderung
„Industriegebiet Nord“
im Ortsteil Sandhorst

§1 Gliederung und Einschränkung gewerblicher Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 BauNVO)

§ 1.1 Schallimmissionen

Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen auf den jeweiligen Gewerbeflächen richtet sich nach dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw.

§ 1.2 Zulässige Art der Nutzungen

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Einzelhandelsnutzungen:

In den GE 10 und GE 11 – Gebieten sind 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-Zubehör, Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen), Sanitärbedarf, Sportgroßgeräte, Werkzeuge/Eisenwaren, Zoobedarf.

Andere Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsnutzung Bestandteil eines im Plangebiet produzierenden Gewerbebetriebes ist, die gewerbliche Nutzung nach Grundfläche und Baumasse gegenüber Nutzung gegenüber der Einzelhandelsnutzung überwiegt und im angegliederten Einzelhandelsbetrieb die im Plangebiet produzierten oder verarbeiteten Produkte vermarktet werden.

Randsortimente bzw. sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zugelassen.

§ 1.3 Randsortimente bzw. sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

§ 1.4 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe

Der Einzelhandelsbetrieb im Bereich des GE 11-Gebietes genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind zulässig, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Erweiterungen der baulichen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird und die Erweiterung im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung steht.

§ 2 Maximalhöhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO)

Die auf den GE-Flächen festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Masten oder Türmen, von Anlagen erneuerbarer Energien, Funk- und Fernmeldeanlagen, Abluftanlagen und Nebenanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist zu messen von der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und der Oberkante der baulichen Anlage.

§ 3 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Auf allen GE-Flächen gilt die Grundflächenzahl 0,8.

§ 4 Bauweise

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

Auf allen GE-Flächen gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

§ 5 Wallheckenschutz

(§ 9 (1) 25.b BauGB)

In einem Streifen von bis zu 2,5 m Abstand zum Fuß der zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

§ 6 Wallheckenneuanlagen

(§ 9 (1) 25.a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten sind neue Wallhecken aus örtlich anstehendem Oberboden mit 1,8 m Höhe (Anfangshöhe, Höhe nach Sackung 1,5 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 5,0 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt dreizeilig auf dem Wallkopf und den Wallböschungen mit 0,8 m zueinander und bei 1,5 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (20 Gehölze je 10 m Walllänge mit Gießmulde auf dem Wallkopf. Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Laubgehölze –angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität, ggfls. Standortbeschränkung)- zu verwenden: Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Schlehe (Strauch, Str. 2xv.), Stieleiche (Baum, Heister 2xv.), Salweide (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Baum, Str. 2xv.). Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Altlasten

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

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. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Wallheckenschutz

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 284 m Länge nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Ostgrenze auf 116 m Länge Wallhecken, die zum Teil auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt und zum Teil mit Gewerbefläche überplant werden. Zudem sind auf 72 m Länge auch nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als neu anzulegen festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 86/8 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet mit Lage am Gemeindeweg in der Gemarkung Middels-Westerloog, Flur 10, Flurstück 9/2 mit 112 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten, und das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden, soweit die Wallhecken nicht als Gewerbefläche überplant sind. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 und § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG nur die folgenden, in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden und auf Wallhecken standortgerechten Gehölzarten zulässig:

Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundstrose/*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*, Ohrchenweide/*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 Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

6. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu berücksichtigen.

7. Bauschutzbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund. Ggfs. ist im Baugenehmigungsverfahren das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.