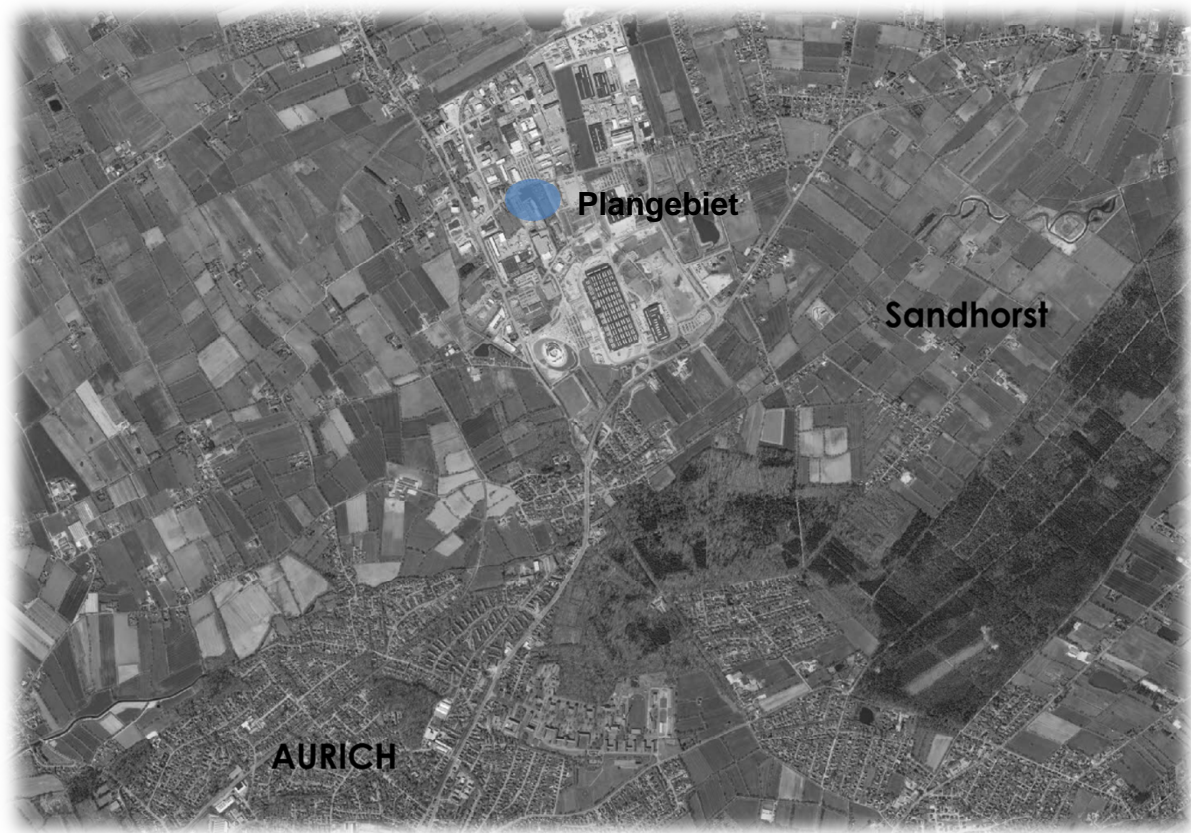


Planunterlagen zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Industriegebiet Nord“ im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadt Aurich, Fachdienst Planung / Mai 2018

Entwurfsverfasser
Eingriffsregelung
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung
Textverarbeitung

Anna Heimlich
Thomas Wulle
Marianne Gerdes
Theda Tholen
Anna Heimlich



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.86


Aufgestellt :
 Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst 21 Planung
 Aurich, im Mai 2018

Maßstab 1 : 1.000
 gez. Tholen Mappe : BPlan 86_8

Planzeichenerklärung :

1. Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiete

 Flächenbezogener Schallleistungspegel
(Tag / Nacht)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = Grundflächenzahl Dezimalzahl z.B. 0,8

max. H. = Höhe baulicher Anlagen inm über einen Bezugspunkt als Höchstsmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

 Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 zu erhaltende Wallhecke

 neu anzulegende Wallhecke

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.86

Aufgestellt :
Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst 21 Planung
Aurich, im Mai 2018

Maßstab 1 : 1.000
gez. Tholen Mappe : BPlan 86_8

1. Textliche Festsetzungen

§ 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 Schalleistungspegel 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 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 wesentlich erweitert wird. Erweiterungen der baulichen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch die Verkaufsfläche nicht wesentlich 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 zweizeilig auf dem Wallkopf und der westlichen Wallböschung mit 0,8 m zueinander und bei 1,5 m Pflanzabstand je Pflanzeile auf Lücke (13,5 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.

2. 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

Allgemeiner Bodenschutz (§ 5 Bundesbodenschutzgesetz)

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Altablagerungen nach § 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen schließen lassen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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*, 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*, 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 Bebauungsplangebietem ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebietem ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebietem 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 und ihrer Wurzelbereiche während der Bautätigkeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.

7. Bauschutzbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Genehmigung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln (E-Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org) einzureichen.

8. Normen und DIN-Vorschriften

Folgende Normen und Din-Vorschriften :

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,

DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“,

DIN 1988-6 „Trinkwasser-Installationen in Verbindung mit Feuerlösch- und

Brandschutzanlagen“, RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind bei der Stadt einsehbar.

3. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 20.11.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 inklusive Begründung haben vom 05.03.2018 bis zum 13.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister