

# BPL 241

## Textliche Festsetzungen

### § 1

#### Gliederung und Einschränkung der gewerblichen Bauflächen (§ 1 Abs. 4, 5, 8, 9 BauNVO)

- Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen der jeweiligen GI- und GE-Flächen richtet sich nach den Angaben des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$
- In dem mit **A** bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind.
- In dem mit **B** bezeichneten Gewerbegebietsflächen sind Lagerplätze ausgeschlossen. Auf den mit **C** bezeichneten Gewerbegebietsflächen gelten folgende textliche Festsetzungen:  
Lagerplätze und Tankstellen sind ausgeschlossen. Die Gewerbebetriebe aller Art sind nur zulässig, soweit es sich hierbei um Dienstleistungsbetriebe handelt. Produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.  
Lagerhäuser und produzierendes Gewerbe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden bzw. zur Anwendung kommen und die Untere Wasserbehörde dem Vorhaben zustimmt.
- In sämtlichen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsbetriebe Bestandteil eines Gewerbebetriebes sind und die gewerbliche Nutzung gegenüber der Einzelhandelsnutzung überwiegt.
- ~~— Innerhalb der Industriegebietsfläche sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter unzulässig.~~

### § 2

#### Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf sämtlichen Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Auf den mit **B** bezeichneten Gewerbegebietsflächen ist eine Höhe der baulichen Anlagen bis max. 10 m über dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsflächen zulässig. Auf den übrigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist eine Höhe der baulichen Anlagen bis max. 12 m über dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche zulässig.

Auf sämtlichen Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

#### **§ 4**

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 10 m zulässig. Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen sind zwischen der Bundesstraße 72 Leerer Landstraße und der Baugrenze, innerhalb eines 1 m breiten Streifens entlang der Verkehrsflächen und im Bereich des mit einem Leitungsrecht zugunsten der EWE belasteten Fläche unzulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche im Einvernehmen mit der EWE zugelassen werden.

#### **§ 5**

#### **Begrünung (§ 9 (1) 25.a BauGB)**

In einem Bereich von 20 m bis 70 m Entfernung zur Fahrbahnkante der Bundesstraße 72 Leerer Landstraße sind Stellplätze, Nebenanlagen und Außenverkaufsflächen durch eine Strauchanpflanzung entlang der Leerer Landstraße sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen einzugrünen. Es ist eine einreihige Strauchanpflanzung mit einem Pflanzabstand von 0,5 m in der Pflanzreihe vorzunehmen. Die Abschnitte entlang der Leerer Landstraße sind zwischen der Baumreihe an der Leerer Landstraße und der parallel zur Leerer Landstraße verlaufenden Baugrenze anzulegen. Als Arten sind Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster und/oder Feldahorn zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe zu verwenden. Die Strauchanpflanzung ist als Hecke mit 80 cm Breite und 150 cm Wuchshöhe zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

#### **§ 6**

#### **Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb eines Streifens von 50 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 72 (Leerer Landstraße) sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen bei Wohnnutzungen Dämmungen der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs V vorzusehen.

Außerhalb des Streifens von 50 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 72 sind innerhalb der **Industrie- und** Gewerbegebietsflächen bei Wohnnutzungen Dämmungen der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs IV vorzusehen.

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, wobei die Anforderung an die Belüftung als nachgewiesen gilt, wenn im Sinne der Wärmeschutzverordnung eine ausreichende Zwangsbelüftung projiziert wird.

#### **§ 7**

#### **Wallheckenneuanlage (§ 9 (1) 25.a BauGB)**

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus anstehendem Oberboden in 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen und je 1,0 m Walllänge mit zwei einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern der Arten Stieleiche, Eberesche/Vogelbeere, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hasel und Hundsrose mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Rückschnitt) zu gleichen Teilen zweireihig auf halber Böschungshöhe zu bepflanzen.

#### **§ 8**

#### **Wallheckenerhaltung (§ 9 (1) 25.b BauGB)**

In einem Streifen von bis zu 5,0 m Abstand zu den Achsen der zu erhaltenden und neu anzulegenden Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Gräben haben einschließlich ihrer Böschungen einen Abstand von 1,0 m zum Fuß der Wallhecken einzuhalten und die Grabenböschungen sind mit einer Böschungsneigung von 1 : 2 oder flacher anzulegen.

### **§ 9**

#### **Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25.a BauGB)**

An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Einzelbäume der einheimischen und standortgerechten Arten Stieleiche, Esche, Winterlinde, Bergahorn, Flatterulme, Eßkastanie und Walnuß als Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang neu anzupflanzen.

### **§ 10**

#### **Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25.b BauGB)**

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten.

### **§ 11**

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

Fläche 1: Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ist je 1 qm ein einheimischer, standortgerechter und nicht gebietsfremder Strauch anzupflanzen. Als Arten sind Stieleiche, Eberesche/Vogelbeere, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Bergahorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder/Flieder, Hasel, Waldkiefer und Flatterulme mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe anzupflanzen. Die Fläche ist danach als Sukzessionsfläche der freien natürlichen Entwicklung zu überlassen. Entwicklungsziel ist ein naturnahes Feldgehölz.

Fläche 2: Die Fläche ist dauerhaft als Weidefläche oder als Mähwiese landwirtschaftlich zu nutzen. Düngung, Umbruch und Neueinsaat, Walzen und Schleppen sind unzulässig. Eine Beweidung ist mit bis zu zwei Tieren je ha zulässig. Eine Drainage ist unzulässig. Bodenabtrag und -auftrag und Bodenversiegelung sind unzulässig. Die Fläche ist 1,0 m vor dem Wallfuß viehkehrend einzuzäunen. Eine Mahd ist einmal je Kalenderjahr ab 01.06. zulässig.

Fläche 3: Die asphaltierten Teile der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind vollständig zu entsiegeln. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche der freien natürlichen Entwicklung zu überlassen. Langfristiges Entwicklungsziel ist ein naturnahes Feldgehölz.

### **§ 12**

#### **Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind der freien natürlichen Entwicklung zu überlassen. Soweit es im Einzelfall auf einem Flächenteil zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich ist, ist einmal im Kalenderjahr ein Ausmähen dieses Flächenteiles zulässig.

# Hinweise

## § 1

### **Städtische Baumschutzsatzung (§ 28 NNatG)**

Die nach Bebauungsplan als zu erhalten und als neu anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt vom 01.12.1983, zuletzt geändert am 22.06.2000, als geschützte Landschaftsbestandteile zu erhalten. Eine Bodenbefestigung oder -versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelraum (Kronentraufbereich) und Ausastungen im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich..

## § 2

### **Wasserschutzgebietsverordnung**

Die Flächen östlich des Fankeweges liegen in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV. Für Grünlandumbruch, für Gewässerherstellung und -veränderung, für Grundwasserförderung und für Oberflächenwasserversickerungsanlagen etc. ist demnach eine Genehmigung erforderlich. Die diesbezügliche Schutzverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.11.1991 ist zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.

## § 3

### **Wallheckenschutz (§ 33 NNatG)**

Die als neu anzulegen festgesetzten und als zu erhalten dargestellten Wallhecken sind nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt und entsprechend in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Die zu erhaltenden Wallhecken werden als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## § 4

### **Bodenfunde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Diese Funde sind Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden ist gem. Nieders. Denkmalschutz, §§ 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich ) erforderlich. Die Genehmigung kann mit Auflagen erteilt werden.

Außerdem sind der Finder und der Leiter der Arbeiten verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme, Aurich entgegen.