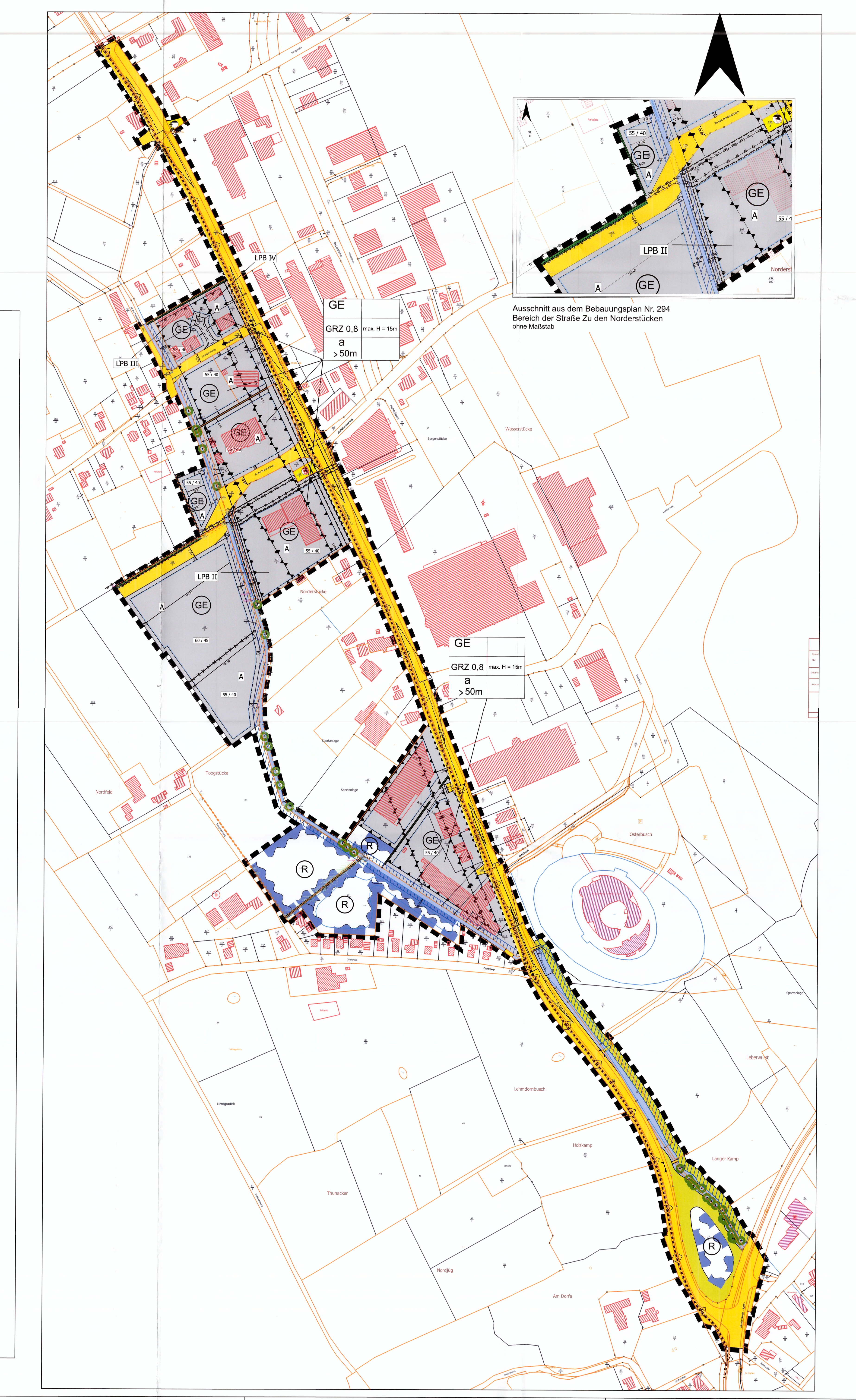
ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - GE – Gewerbegebiete
   - 60/45 – Flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag / Nacht)
2. Maß der baulichen Nutzung
   - Grundflächenzahl angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß – GRZ 0,8
   - Kennzeichnung für baugestalterische Festsetzungen – A
3. Bauweise, Baugrenze
   - a – abweichende Bauweise
   - max. H. – max. zulässige Gebäudehöhe
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Hauptradweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
   - Einfahrtsbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Abwasser/ Pumpwerk
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
   - doppelte Abwasserdruckrohrleitung unterirdisch
   - Gasleitung - unterirdisch
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Gewässer II. und III. Ordnung
   - Regenwasserrückhaltebecken
   - Räumstreifen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
   - Landwirtschaftliche Nutzfläche
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - zu erhaltende Wallhecke
   - zu erhaltener Baum
10. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - LPB I - III – Die einzelnen Lärmschutzbereiche nach DIN 4109
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und deren Beauftragte
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die rückwärtige Grundstückserschließung
   - Sichtdreieck
   - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzbereiche
   - Geltungsbereich



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 294
„Westlich Dornumer Straße"

Stand : 15.07. 2021
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. – Hippen – Platz 1
26603 Aurich

Maßstab 1 : 2.500

Bearb. Hei./Ch./Th.

Mappe: BPlan 294_4_Auslegung Bebauungsplan

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. Seite 368) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Seite 244), hat der Rat der Stadt Aurich am 15.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage Gemarkung : Sandhorst / Tannenhausen, Flur 1,2,6,7 und 8 / 6
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich © 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 8.3.2022

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt -

Unterschrift / Siegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den 8.3.22

Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme am 02.12.2008 im Ratssaal des Rathauses der Stadt Aurich in Form einer öffentlichen Vorstellung der Planunterlagen gegeben.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2008 zu einer gemeinsamen Besprechung am 02.12.2008 um 11.00 Uhr in den Ratskeller des Rathauses der Stadt Aurich eingeladen.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.01.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 bauBG i.v.m. § 4 Absatz 2 BauGB vom 04.02.2011 bis zum 04.03.2011 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.v.m. § 4 Absatz 2 BauGB vom 29.07.2011 bis zum 31.08.2011 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.03.2021 bis zum 23.04.2021 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronisch versandter Post vom 03.März 2021 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 09.03.22

Bürgermeister

BEITRITTSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist am 18.03.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist damit am 18.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 18.03.22

Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS - UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Aurich,den

Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den

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(Elektroleingeräte)
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
(§1Abs. 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 Bauflächen durch Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel
(§ 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 Schallleistungspegeln „Lw".

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 Hoch-bau", 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 Hoch-bau", 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 sin 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.

§ 7 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.

§ 8 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 Pförtneranlagen innerhalb von geschlossenen Zaunanlagen.

§ 9 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.

§ 10 Wallheckenschutz
(§ 9 (1) 25.a BauGB, § 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.
Auf gehölzfreien Wallabschnitten ist je 1 m Walllänge 1 Laubstrauch der gebietsheimischen Gehölzarten Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, Faulbaum/Frangula alnus, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Schlehe/Prunus spinosa und Öhrchenweide/Salix aurita in der Pflanzqualität 2x verpflanzte Sträucher in 100-125 cm Wuchshöhe vor Pflanzschnitt anzupflanzen und zu erhalten.

§ 11 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

Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundliegende DIN-Vorschriften und sonstigen außenstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1. **Altlasten**

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

2. **Wallhecken**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.
Im Plangebiet befinden sich auf 848 m Länge zu erhaltende Wallhecken. Diese sind auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.
Außerhalb des Plangebietes befinden sich auf privaten Grundstücksflächen als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 294 in Kapitel 6.4 aufgeführten Ersatzwallhecken mit Lage in den Ortsteilen Dietrichsfeld (Fallnr. 80 Rockerstrift mit 206m, Fallnr. 107 Zum Hohehan mit 31m, Fallnr. 115a Großer Moorweg mit 228m u. Fallnr. 115b Großer Moorweg mit 145m), Middels (Fallnr. 134 Hohehaner Straße mit 56m), Plaggenburg (Fallnr. 23 Esenser Postweg mit 338m), Rahe (Fallnr. 109a Rahester Moor mit 156m u. Fallnr. 109b Rahester Moor mit 585m), Sandhorst (Fallnr. 1 Greenberger Weg mit 214m, Fallnr. 48a Dimmtweg mit 216m u. Fallnr. 48b Nadelburg mit 190m), Spekendorf (Fallnr. 108a Achtert Sandtog mit 181m, Fallnr. 108b Spekendorfer Straße mit 215m u. Fallnr. 110 Heikenweg mit 234m), Tannenhausen (Fallnr. 82 Stürenburgweg mit 108m) und Walle (Fallnr. 21 Eschener Grashausstraße mit 470m) mit Schutz ausschließlich als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.
Diese Wallhecken sind entsprechend dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.
Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, 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, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.
Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

3. **Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzten 32 größeren 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 Planung 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 Schallleistungspegel und Grundlagen der Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente**

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

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenz-unabhängig 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. 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 Schallleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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.

8. **Artenschutz**

Es ist gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG zum besonderen Artenschutz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als *Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig*, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.
Es ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen), sowie Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden. Außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.
Nächtliche Beleuchtungen nehmen immer weiter zu und gefährden die heimische Fauna (Insekten werden von Licht angelockt und verenden, nachtaktive und lichtsensible Arten meiden ausgestrahlte Bereiche und werden so in ihrem Lebensraum weiter eingeschränkt, nachtziehende Vögel werden fehlgeleitet). Um Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft möglichst gering zu halten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, sind bzgl. der Installation von Beleuchtung sowie der Wahl der Leuchtmittel (Straßen, Dächer und Giebel, Fassaden) folgende Punkte zu beachten:
a) Grundsätzlich soll mit Licht möglichst sparsam umgegangen und dies in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden.
b) Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen Verwendung finden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen.
c) Die Installationshöhe soll möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden.
d) Es soll sich um geschlossene Lampen handeln, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen.
e) Die Betriebsdauer soll auf die notwendige Zeit reduziert werden.
f) Beleuchtungen zu gestalterischen Zwecken sollen zeitlich begrenzt werden, hier soll die Ausrichtung gezielt auf die gestalterischen Elemente erfolgen, Einflugbereiche nachtaktiver Tiere sollen berücksichtigt und ggf. freigehalten werden.
g) Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sollen grundsätzlich sorgfältig auf Notwendigkeit überprüft werden.
Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

9. **Bauschutzbereich Flugplatz Wittmund** (§ 15 Luftverkehrsgesetz)

Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 Luftverkehrsgesetz die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes,
Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN,
Standzeit.
Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.
Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln

10. **Bodenschutz** (Baugesetzbuch § 202 und Bundesbodenschutzgesetz § 1 u. § 4)

Vorhandener Oberboden soll vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.
Zum Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist im Rahmen der Bautätigkeiten die DIN 19639 anzuwenden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, soll der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen wie Überfahrungsverbotszonen und Baggermatten vor Verdichtung geschützt werden. Boden soll schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem soll das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastung ausgelegt werden. Besonders verdichtungsempfindlich sind die als Flächen für die Regenrückhaltung ausgewiesenen Pseudogley-Böden im Südwestteil des Plangebiets.

11. **Oberflächenentwässerung** (Nieders. Wassergesetz § 39, § 40, § 58, § 127)

Unterhaltung Entwässerungsgräben II. Ordnung
Im Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 54 Tannenhausener Ehe des Entwässerungsverbandes Aurich mit einem 10 m breiten Räumstreifen. Die Satzung des Entwässerungsverbandes Aurich ist zu beachten.
Gewässerrandstreifen an Gewässern III. Ordnung
Zu Entwässerungsgräben III. Ordnung ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume, Sträucher) und mit baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen) ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Zuständig für die Überwachung der Entwässerungsgräben ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.