

# Gemeinde Großefehn

## Bebauungsplan Nr. 7.2, Änderung Nr. 4

### “ Ortskern Mittegrossefeh “



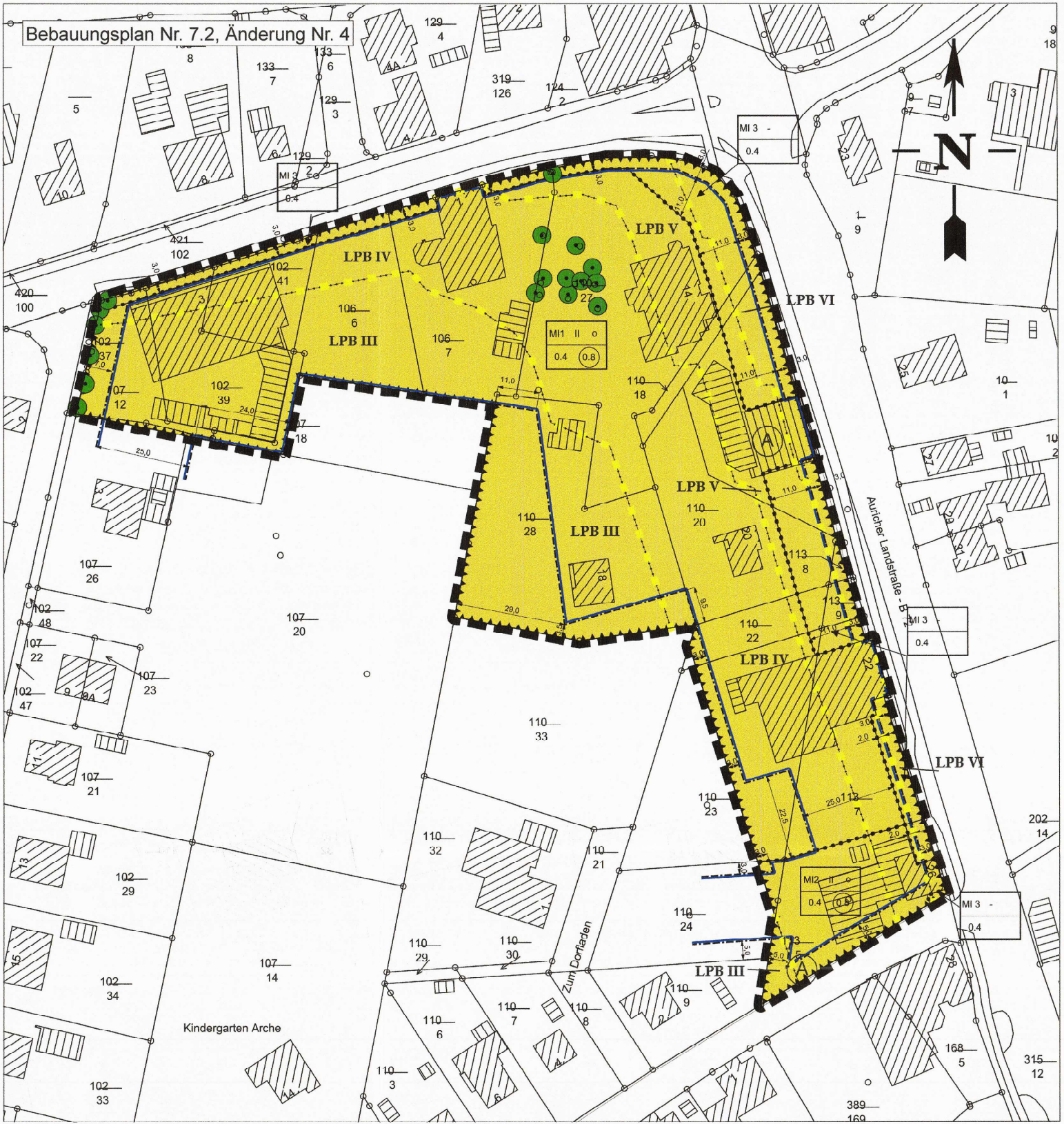
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz  
Fischteihweg 7-13; Dienstgebäude: Kirchdorferstr. 7-9,  
26603 Aurich

**Satzungsexemplar**

~~XXXXXXXXXX~~

Verf. - Techn. Bearbeitung:	Wienekamp Dipl. - Ing.
Gez. u. Verf. - Techn. Bearbeitung:	22.10.2018 C. Boldt Techn. - Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl. - Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	09.01.19Bol./ umgez.: 27.05.19 Eil.

Bebauungsplan Nr. 7.2, Änderung Nr. 4



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

### Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

### Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

### Bauweise, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



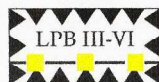
Baugrenze

### Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume sind zu erhalten

### Sonstige Planzeichen



#### Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und  
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne  
des Bundes - Immissionsschutzgesetzes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Altstandort Nr. 452.006.5.907.0014(Tankstelle) und  
452.006.5.907.0009 (KFZ-Werkstatt)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

a) Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im MI1 und MI3 - Gebiet: -  
Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten und  
im MI2- Gebiet:

Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen

nicht Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungsart werden.

b) Im MI3-Gebiet sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

### **2. GEBÄUDEHÖHEN**

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.  
Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum  
Gebäude).

### **3. NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der  
Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten)  
sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen und überdachte  
Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

### **4. ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE**

Im MI2 - Gebiet wird die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

### **5. LÄRMSCHUTZ**

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau  
gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1  
Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenlärm zu treffen. Die Außenbauteile  
(Fenster, Wand, Dachsrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN  
4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

„**Lärmpegelbereich VI:** An allen Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche  
Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB VI gemäß DIN  
4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 6 entsprechen.“

„**Lärmpegelbereich V:** An allen Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche  
Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN  
4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 5 entsprechen.“

„**Lärmpegelbereich IV:** An allen Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche  
Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN  
4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 4 entsprechen.“

**„Lärmpegelbereich III:** An allen Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen.“

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} = 35$  dB, für den Lärmpegelbereich IV ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} = 40$  dB, für den Lärmpegelbereich V ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} = 45$  dB und für den Lärmpegelbereich VI ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} = 50$  dB.

Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend der DIN 4109 (hier: exemplarisch die bislang gültige November 1989), Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109 (November 1989), Tabelle 10, übernommen werden. Im Einzelfall ist die Erfüllung der Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2, Juli 2016 rechnerisch nachzuweisen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

#### **„Freiräume“:**

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der „Auricher Straße (B72)“ bzw. der „Schrahörnstraße (K105)“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen

#### **1. MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

#### **2. BESTANDSSCHUTZ**

Für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

## **HINWEISE**

### **1. ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altstandorte Nr. 452.006.5.907.0014 (Tankstelle) und Nr. 452.006.5.907.0009 (KFZ-Werkstatt). Sollten hier Erdarbeiten erforderlich werden, so ist dies vorher mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen.

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

### **2. BODENFUNDE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 ( Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

### **3. VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

### **4. BAUNNUTZUNGSVERORDNUNG**

Für die Anwendung des Bebauungsplans gilt die BauNVO 1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### **5. ARTENSCHUTZ**

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

## **1. BODENSCHUTZ**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. 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.

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.

## **2. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG**

Die EWE Wasser GmbH, Humphry-Davy-Straße 41, 27472 Cuxhaven ist bei Bauvorhaben zu beteiligen.