



PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: ...
© 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -

Stadt Aurich, Gemarkung Middels-Westerloog, Flur 5
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 25.07.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -

Aurich, den
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEXTEN STADTPLÄNER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Ingrid Grottel
Karl von Demmel - Dr. Heide Ullrich
Thomas Meier-Gröbl - Dr. Stefan Oster

Oldenburg, den
Planverfasser

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
Unterschrift

HINWEISE

Alltasten

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

Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Harlingerland. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutzgebieten und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:
- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten",
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWs),
- Anwendung der RISWaG.
Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die "Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen.

Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Auch die Laubbaum-Hochstämme auf der Straßenverkehrsfläche Sexterweg über 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind entsprechend geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenbereich sind gegebenenfalls genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu treffen.

Baumaterialien

Sowohl 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.

Bodenkontaminationen

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

Planzeichenerklärung (gem. PlanVz 90)

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
FH maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a1 / a2 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
ED nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze mit überbaubarem Bereich im MD

Verkehrsräume

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Räumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche (Entwässerungsgraben)
Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

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

Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche auf der der Geruchsimmisionsgrenzwert gemäß GIRL von IW = 0,15 überschritten wird
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung der Fluglärmmzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen
Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)
Hauptwasserleitung
geplanter Entwässerungsgraben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich in der Fluglärmmzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen (siehe Markierung in der Planzeichnung). Hierfür sieht der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Aurich ein Vorbehaltsgebiet "Lärmbereich" vor. Für die Wohngebäude im betroffenen Dorfgebiet werden gemäß der SchallschutzV (Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Schallschutzanforderungen festgesetzt. Das bewertete Bauschallschallmaß R_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen.

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Die Aufstellung von Baukränen ist 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

Der geplante Entwässerungsgraben (siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist nach seiner Fertigstellung dauerhaft zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet (MD)

1.1 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Tankstellen" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.3 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nr. 2 Abweichende Bauweisen gemäß § 9 Abs.1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig.
Bei der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 22,0 m zulässig.
Garagen und Nebenanlagen sind jeweils auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten jeweils die Regelungen der offenen Bauweise.

Nr. 3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind in den Teilbereichen 1 bis 3 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind im Teilbereich 4 pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilbereich 1 des festgesetzten Dorfgebietes (MD) auf den Flurstücken 428/38 (Alter Heerweg 16) und 22/5 (Westerlooger Str. 7) bei Umnutzung der dort vorhandenen Gullhöfe maximal vier (4) Wohneinheiten zugelassen werden.

Nr. 4 Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
Die Traufhöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und der außen Schreitlinien aus Außenwand und Dachhaut.
Die Firsthöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereichs zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie zwischen den zu erhaltenden Bäumen und der baumseitigen Baugrenze unzulässig.
Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 7 Baumschutz

Um den Wurzelschutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß einzuhalten. In diesem Bereich sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen oder Bodenauftrag und Bodenabtrag zulässig.

Nr. 8 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche nur solche Lampentypen zulässig sind, deren Licht ausschließlich die Verkehrswege beleuchtet und nur zu geringen Teilen zu den Seiten und nach oben abstrahlt. Diese sind mit UV - armen, Insekten schonenden Beleuchtungsröhren z. B. in Form von LED - Leuchtmitteln mit einer warmweißen Lichtfarbe (2700 K) auszustatten. Eine Beleuchtung der Verkehrsflächenrandbereiche ist zu vermeiden.

Nr. 9 Außerkrafttreten anderer Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Satzung Nr. 34 "Middels-Westerloog" außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 NBauO)

§ 1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 Grad - 50 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Grunddächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Grunddächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20 Grad betragen.

§ 3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn Ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Organg des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Dachmaterialien und Dachfarben

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.
Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbton (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- Grün- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

§ 5 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weiblich und Fliesen ist unzulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 sowie des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Aurich am diesen Bebauungsplan Nr. 323 "Westlich Sexter Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017.

Aurich, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aurich, den
Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom bis einschließlich wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" mit den textlichen Festsetzungen, mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" mit den textlichen Festsetzungen, mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aurich, den
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" mit den textlichen Festsetzungen, mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" mit den textlichen Festsetzungen, mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Aurich, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 323 "Westlich Sexter Weg" ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
Unterschrift

STADT AURICH

Bebauungsplan Nr. 323

WESTLICH SEXTER WEG

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand 05.03.2019)