

# Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 369 "Köhlers Forsthaus"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



## Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe für das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.
- Sonstiges Sondergebiet SO "Hotel- und Gaststättenbetrieb" gemäß § 11 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

  - Hotelzimmer, -apartments, Ferienwohnungen
  - Restaurant
  - den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen wie Sauna, Schwimmbad
  - Betriebsleiterwohnungen
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In dem Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßengrenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hoheberger Weges und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. der überbaubaren Flächen sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter unterzubringen.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB**

7.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollständig mit Laubgehölzen aufzufüllen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständig mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen.

7.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

7.4 Es ist ein Wallhecke, mit einem Walkkörper von mind. 0,5 m Höhe anzulegen, der Walkkörper ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen. Zur Anpflanzung sind die in Hinweis Nr. 5 aufgeführten Pflanzarten zulässig.

7.5 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Baumschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

9.1 Für die gekennzeichneten Baulflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

9.2 Nachts: Die Fenster von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind an der lärmabgewandten Seite anzuschließen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

9.3 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

## Nachrichtliche Übernahme

- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Bei Gräben ist der beidseitige Gewässerräumstreifen von 10 m zu beachten. Die Gewässerräumstreifen sind von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 Landkreises Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.
- Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken und auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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.
- Baumschutzsatzung**

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.
- Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich 265 m Länge auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.

Die Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkkörper 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 nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/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 Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebiet ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbelastung ist in Bebauungsplangebiet vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40 geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 12.11.15 (Nds. GVBl. S. 311) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch § 4 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Aurich am diesen Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften einwandfrei.

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

Aurich, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl. Ing. D. Thomas  
Dipl. Ing. J. Spionskowski

(Unterschrift)

### 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhoffen

Im Technologiepark 4  
26129 Oldenburg  
T (041) 99830-10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de

### 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den \_\_\_\_\_

### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Hotel- und Gaststättenbetrieb

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GH: 11,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Baugrenze
- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise

## 4. Verkehrsflächen

- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ausfahrtsbereich

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

- Wasserflächen

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

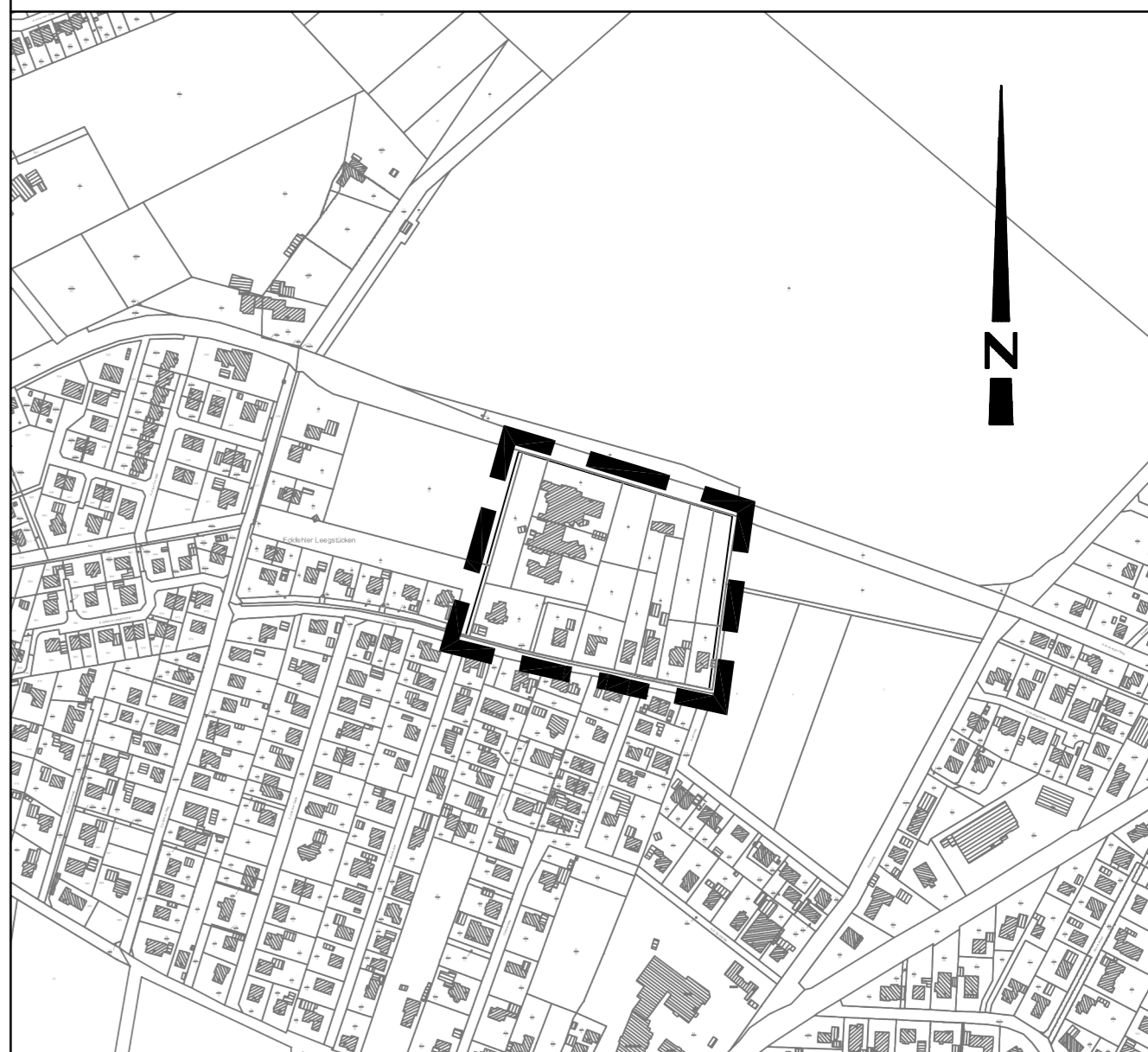
- ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ● ● ●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- an zu pflanzende Wallhecke
- zu erhaltende Wallhecke
- Bäume erhalten

## 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9)

## Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



## Stadt Aurich



## Bebauungsplan Nr. 369 "Köhlers Forsthaus"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000