

Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 369 "Köhlers Forsthaus"

M. 1 : 1.000



1. Art der baulichen Nutzung	5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7. Sonstige Planzeichen
Allgemeine Wohngebiete	Wasserflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Sonstiges Sondergebiet, Hotel- und Gaststättenbetrieb	Gewässerräumstreifen	Grenze benachbarter Bebauungspläne
2. Maß der baulichen Nutzung	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelands
z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
z.B. GH: 11,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	an zu pflanzende Wallhecke	an zu pflanzende Wallhecke
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zu erhaltende Wallhecke	Bäume erhalten
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze	Zweckbestimmung: St Stellplätze
a abweichende Bauweise	abweichende Bauweise	Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9)
o offene Bauweise	offene Bauweise	
4. Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Ausfahrtbereich		

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 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-, -apartements, 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 Fahrhahnrinne 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 Straßenbegrenzungslinie 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 vollflächig mit Laubgehölzen aufzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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

7.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig 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 qm ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm - außerhalb des Gewässerräumstreifens - anzupflanzen.

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

8.1 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.

8.2 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten. In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen und Nutzungen.
 - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

9.1 Für die gekennzeichneten Baufeldern 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 anzuzulieren.
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 Schallgeffizienz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teiloffenen Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teiloffenen 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.

Entlang des Heidweges überdeckt die genehmigte Bebauung und damit auch der überbaubare Bereich in Teilbereichen den 10 m - Gewässerräumstreifen. Bauvorhaben sind hier nur nach Zustimmung durch den Entwässerungsverband zulässig.

- ### Hinweise
- Bauuntersuchungsverordnung**

Es gilt die Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).
 - 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. Denkmal-schutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalgeschutzbehörde, 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 Landschaftsteile“), § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsteile“, § 39 (1) a (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 Landschaftsteile geschützt.
Im Plangebiet befinden sich 265 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten fest-gesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsteile 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 Wall-hecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauch-schicht darf im Volumenraum über dem Walkkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Walkboden zurückgeschritten werden.
Zur Angliederung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelst-friesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundstrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzer/Alnus glutinosa, Esche/Fraxus excelsior, Faul-baum/Frangula alnus, Ohrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgelbblät/Lonicera periclymenum, Eleu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.
Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG inner- und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Land-kreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplange-bieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungs-planes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbelastung ist in Bebauungsplangebiet vorrangig der Fach-bereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.
 - Abfallentsorgung**

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflich-teten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallent-sorgungssatzung) 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.
 - Wasserschutzgebiet Aurich-Egels**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreise Aurich über die Festsetzung eines Was-serchutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Aurich (Wasserschutzgebietsverord-nung Aurich-Egels) vom 04. November 1991 (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 49 vom 06.12.1991) sind zu beachten.

 - Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
 - Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
 - Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
 - Bodenschutz**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreis-laufwirtschaftsgesetzes (KWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkrei-ses Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Sofem es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutz-behörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten. Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
 - Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4, sowie die Normen zum Schallschutz DIN 18005, DIN 4109 und TA Lärm sind bei der Stadt Aurich einsehbar.
 - Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ überlagert einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 71/1. Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 369 außer Kraft.

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

- 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
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018
LGLNI
www.lux-planung.de

Die Planunterlagen entsprechen 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 und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den _____

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

(Unterschrift)
- Entwurf- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 939 493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux
planung

Oldenburg, den 21.10.2019
- 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
- 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 bis bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
- Einmütige Beschlussfassung**

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
- 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
- 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.

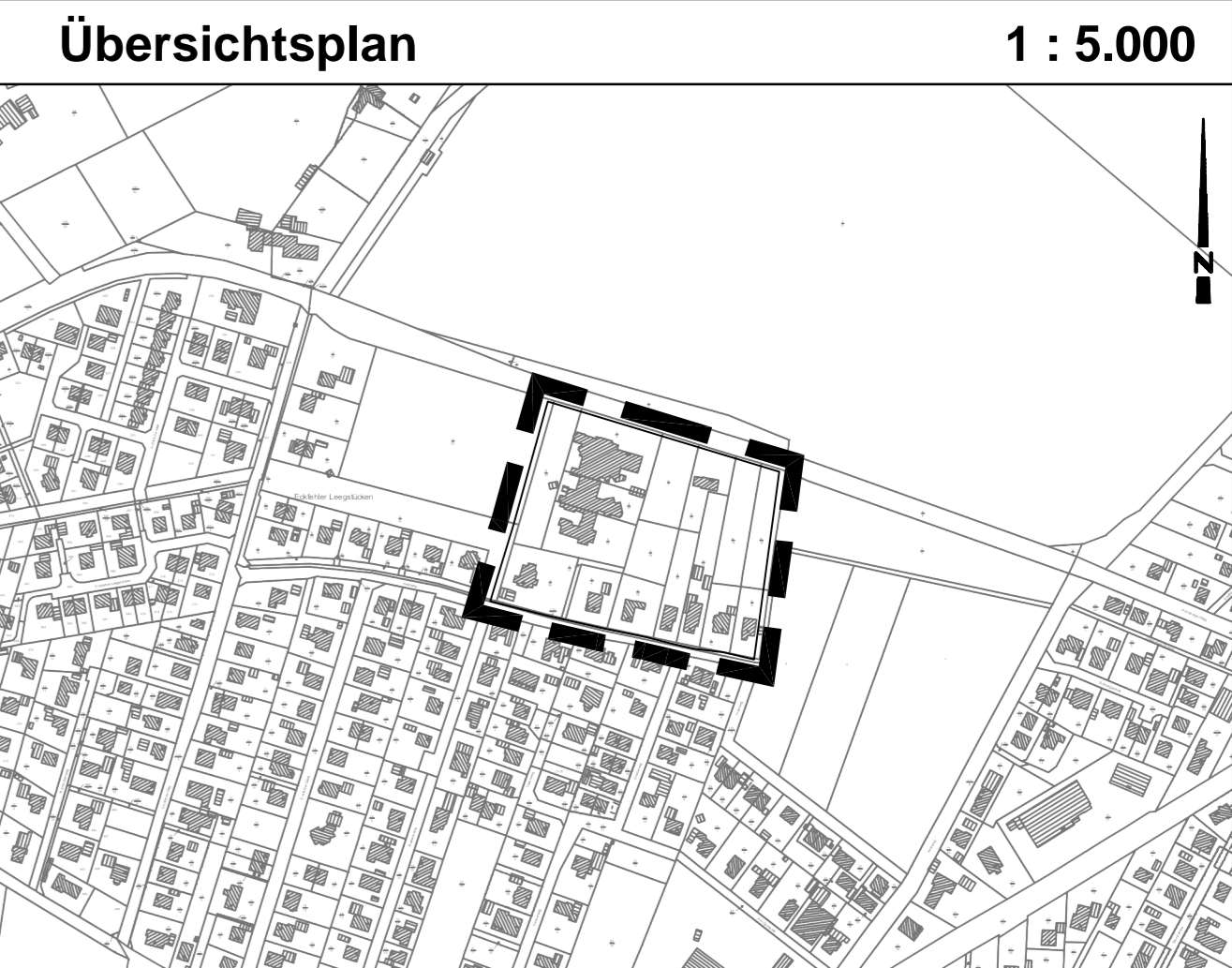
Aurich, den _____

Der Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**

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

Aurich, den _____

Der Bürgermeister



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“

Stand : Oktober 2019
Grundlage: Vermessungsunterlagen vom Vermessungsbüro Thomas und Spionkowski © 2018

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

Maßstab 1 : 1.000

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 939 493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux
planung