

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“, sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig.

Des Weiteren sind die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.

2. Abweichende Bauweise (a) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1, 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Beschränkung der Grundfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Grundfläche pro Einzel- oder Doppelhaus auf 180 m² festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 um 50% überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)

Für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt zulässig. Stellplätze, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Gebäude sind, sind in einem Abstand von 7 m zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen mit einer maximalen Breite von 2,50 m je Garage oder Carport.

6. Traufhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

7. Firsthöhe (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Firsthöhe darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

8. Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25.a BauGB)

Je 800 qm Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter und groß- oder mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm I. Ordnung oder II. Ordnung mit mindestens 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Als Arten I. Ordnung sind Rotbuche, Esche, Waldkiefer oder Stieleiche zu verwenden. Als Arten II. Ordnung sind Sandbirke, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelbeere oder Vogelkirsche zu verwenden.

Im Kronentraufbereich sind am Stammfuß mindestens 20 qm Wurzelraum von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Gebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, sofern dies keine Zwerchhäuser sind.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50 m² nicht übersteigen, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.

Bei der Ausbildung von Grün- oder Sedumdächern muss die Dachneigung mindestens 20° betragen.

2. Dachaufbauten (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

3. Material-/ Farbverwendung (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Grün- / Sedum- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten und Gartenhäuser

4. Einfriedungen im Vorgartenbereich (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 NBauO und § 84 Abs.3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß untenstehender Pflanzlisten, offenen Holzzäunen oder offenen Drahtzäunen zulässig.

Den Verkehrsflächen zugewandte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m (gemessen über Geländeoberkante) zulässig.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für gebietsheimische Tierarten gut geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe geeignet und allgemein in Langefeld standortgerecht und in Mittelostfriesland gebietsheimisch:

Rotbuche – *Fagus sylvatica*, Hainbuche – *Carpinus betulus* und Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für heimische Tierarten geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe in Vorgärten geeignet und in der Geest standortgerecht und im niedersächsischen Tiefland allgemein heimisch:

Gewöhnliche Berberitze – *Berberis vulgaris*, Gewöhnlicher Liguster – *Ligustrum vulgare* und Schneebeere – *Symphoricarpos albus*.

5. Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und - bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen - vollflächig mit bodenbedeckter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen grundsätzlich die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Zudem sind sie wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlichen zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

2. Altlasten/ Altablagerungen/ Kontaminationen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfälle, Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren.

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

3. Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten können 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 Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds.GVBl.S.517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Bodenschutz (§ 5 Bundesbodenschutzgesetz)

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.

5. Abfälle

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

6. Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z O 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 $> ZO$ bis $\leq Z 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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 O Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

7. Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC darf – ausgenommen der erforderlichen Zufahrten der Baugrundstücke - nicht überbaut werden. Wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten darf die Versorgungsleitung weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlage erfolgt als nachrichtliche Übernahme und ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage ist bei dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu erfragen.

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

8. Vorsorgender Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland.

Während der Bauphase und während der Nutzung ist ausreichend Sorge zum vorbeugenden Grundwasserschutz zu tragen. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Folgende Anforderungen sind einzuhalten:

Eine Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWag.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und die Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); sowie Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

9. Oberflächenentwässerung

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu Oberflächenentwässerungen (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Der vorhandene Grenzgraben zwischen den Baugrundstücken und dem Esenser Postweg darf nur im Bereich der Zufahrten in einer maximalen Breite von sechs Metern verrohrt werden. Hierzu ist eine Genehmigung des Landkreises Aurich erforderlich.

10. Baumschutzsatzung (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im und am Bebauungsplan vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

11. Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz)

Es ist verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen), Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden (außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden). Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

12. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH (Stand Mai 2021)