

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 46 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung beschlossen.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

2. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2010 örtlich bekannt gemacht worden.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

3. Planunterlagen
Kartengrundlage: Gemarkung: Tannerhausen
Flur: 16
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung


Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Mai 2020). Vermessungsbüro Thomas & Sporkowicz, Aurich (Geschäftsbuchnummer: 207500). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den _____
Amtliche Vermessungsstelle Unterschrift / Siegel

4. Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienheide
Tel.: 04934 / 340 838 0
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

5. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2010 örtlich bekannt gemacht.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

6. Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Bürger- / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.04.2010 örtlich bekannt gemacht und am 28.04.2010 um 19.30 Uhr in Form einer Bürgerversammlung in der Gaststätte "Grüne Tanne" in Tannerhausen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.04.2010 um 11.00 Uhr zu einer gemeinsamen Besprechung in der Rathaus der Stadt Aurich eingeladen.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

7. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2010 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" und der Begründung haben vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

8. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" mit dem erhaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 örtlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" mit dem erhaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben erneut vom 08.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XXXX/2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

10. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist gem. § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist damit am _____ wirksam geworden.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

11. Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzuteilungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

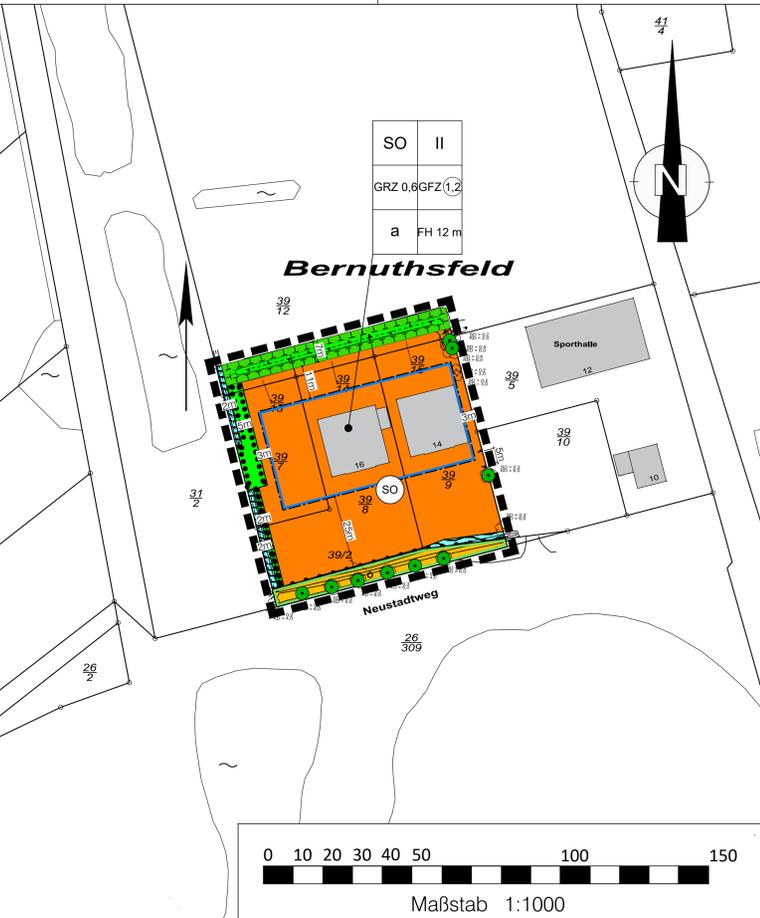
Aurich, den _____
Der Bürgermeister

12. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 289 "Kurzzeit- und Tagespflege/Neustadtweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister

13. Begleitungsvermerk
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildmerkmals mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den _____
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl (Höchstmaß)
- GFZ Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
- II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise und Baugrenzen

-  Baugrenze
-  abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

Natur und Landschaft

-  zu erhaltender Baum
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Grünflächen

-  private Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Wasserflächen (Entwässerungsgräben)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet
Innerhalb des Plangebietes wird das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: **Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege** gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet **SO „Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege“** dient dem touristischen Wohnen und der Unterbringung und Pflege älterer Menschen in Form einer Kurzzeitpflege.

- Zulässig sind:
- Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen
 - Kurzzeitpflegeeinrichtungen
 - Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke
 - Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen
 - Schrank- und Speisewirtschaften im ersten Vollgeschoss (Erdschoss)
 - Sauna / Saunalandschaften
 - Anlagen für die Verwertung von Ferienwohnungen
 - die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen

2. Gebäudehöhe
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine max. zulässige Gebäudehöhe (FH) mit 12 m festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Maß gilt ab Oberkante, Rand, der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer max. Länge von 20,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5. Anpflanzungen
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist auf einem 7 m breiten und 70 m langen Erdwall eine dreireihige Heckenanpflanzung durchzuführen. Auf der Wallecke wird eine Gehölzreihe untergebracht, die beiden anderen Pflanzreihen entlang der Flanken. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen. Sträucher in gemischten Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art auf die Mitte der Wallflanken. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6. Erhaltung von Gehölzbeständen
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dreireihige Heckenanpflanzung durchzuführen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m, der Abstand der Reihen zueinander 1,5 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zwischen den Rändern des Pflanzstreifens und den Gehölzreihen ist 1 m Abstand zu lassen. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1 a) Satz 2 BauGB)
Die Maßnahmen zum Ausgleich sind entsprechend der Satzung über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dafür hat die Stadt Aurich Gestattungserwäge für die vier Flächen Fall 02H Gemarkung Spiekendorf Flur 1 Flurstück 42 mit 724 qm von 7.434 qm, Fall 09H Gemarkung Ploggenburg Flur 3 Flurstück 7/2 mit 1.140 qm von 6.650 qm, Fall 14H Gemarkung Wesens Flur 23 Flurstück 47/4 mit 404 qm von 5.899 qm und Fall 19H Gemarkung Haslum Flur 2 Flurstück 84/19 mit 1.558 qm von 5.272 qm mit den Flächenregistern abgeschrieben.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt als Waldflächen nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung § 2 (3) und § 8 (1). Die Maßnahmen (3.826 qm Feldgehölzanzpflanzung) werden den beiden Baugrundstücken in der Gemarkung Tannerhausen, Flur 3, mit den Flurstücken 39/9 u. 39/15 (Baugrundstück Neustadtweg 14, 1.677 qm zulässige Versiegelungsfläche) und mit den Flurstücken 39/8, 39/14, 39/13 u. 39/7 (Baugrundstück Neustadtweg 16, 2.909 qm zulässige Versiegelungsfläche) zugeordnet, auf denen nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 289 Eingriffe zu erwarten sind.

Auf das Baugrundstück Neustadtweg 14 entfällt 1.399 qm Ausgleichsfläche, auf das Baugrundstück Neustadtweg 16 entfällt 2.427 qm Ausgleichsfläche.

Hinweise (1)

1. Fledermaus- und Insektenchutz
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Abschirmen der Leuchten, ggf. durch Blindrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

2. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. 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 - die Abfallentsorgungssatzung vom 21.12.2012 in der jeweils geltenden Fassung - 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. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenauffälle) unterliegen den Anforderungen des Kreisabfallwirtschaftsgesetzes (KWVG) 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.

4. 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 unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldspflichtig sind. Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Altanlagenberaubung / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich dem Landkreis Aurich - Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldspflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

6. Baumschutz
Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht Laubbäum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahmen zulässige Aussparungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7. Brandschutz
Als Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/min bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzusehen. Die Versorgungslösung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind dezent zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

8. Militärische Bauschutzbereiche
Das Plangebiet liegt im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich und innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Tannerhausen. Die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind einzuhalten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm beziehen werden nicht anerkannt.
Kranensatz:
Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min/Sec), des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit.
Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkasernen Wahr, Postfach 90 61 10 / 529 5127 Köln, LuftAbwBauschutz@Bundeswehr.org

9. Andere Bebauungspläne
Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 289 wird der vom Plangebiet überdeckte Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 200 und 69 - 2. Änderung aufgehoben.

10. Normen und DIN-Vorschriften
Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-PL 4, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

11. Wasserschutzgebiet
Sollten die Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiterinnen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Oberrindenteilen und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. Bei der Herstellung von Putzflächen an Gebäuden sind pflanzenschutzmittel-freie Materialien zu verwenden.

Hinweise (2)

12. Bodenschutz
Sofort es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
Bauschutzbereichen und Ausschlussbereiche für Baulätigkeiten sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbauten aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KWVG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
Sofort 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsanforderungen der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einstellungsbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet
Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienheide innerhalb der Schutzzone II B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienheide (Wasserschutzgebietverordnung Marienheide-Siegelsum) vom 19. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Erden Nr. 5/2018) sind zu beachten.
Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienheide/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 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 Holz in unterirdisch verbaute Örtchen ist verboten.
Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:
- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (ztl. AwSV), Anwendung der RStWAG.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung
Im gesamten Plangebiet sind nur Zeit-, Sattel- und Walmdächer, mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) soweit diese jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten, mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.

2. Dachdeckung
Die Dachdeckung der geeigneten Dachflächen über 25° Dachneigung sind mit orangebraunen oder roten unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln oder Belandschaltern oder Reet vorzunehmen.
Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmter RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbestimmter RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Einschränkungen sind möglich.
Ausnahmsweise kann von der Dachdeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt,
- oder
- wenn es sich um Grün-/ Sedum- und Reetdächer handelt,
- oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (Solarthermische Kollektoren bzw. Absorberanlagen) eingesetzt werden,
- oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

3. Außenwände der Gebäude
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vorkammerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den örtlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2006, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- wenn aus gestalterisch-architektonischen Gründen, wie z.B. einer Fassadengliederung mit Vor- oder Rücksprünge, als Material Holz oder Putz verwendet werden soll,
- oder
- wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss,
- oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Die Verkleidung der Außenhaut der Wände mit Weiblich und Fliesen ist unzulässig.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vorläuschen, sind unzulässig.

Stadt Aurich



Bebauungsplan Nr. 289

"Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO



	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	
Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.: 20.11.2020	H. Joost	
Bearbeitet: 01.06.2021	H. Joost	

Auftragnehmer:

weiner
planungsbüro

Rosenstraße 7 26529 Marienheide
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7