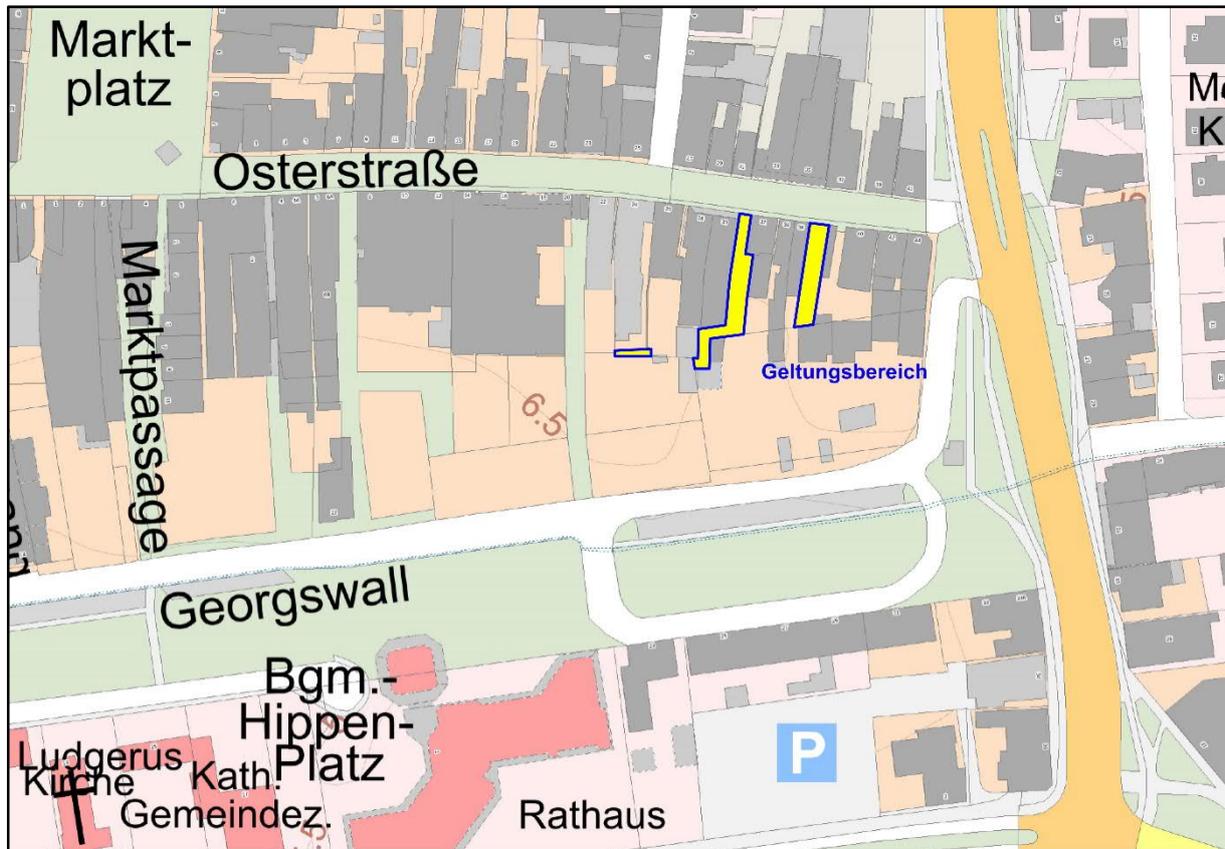




2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“



Planzeichnung - Textlicher Teil

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 14.02.2022



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Aurich diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 "Osterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aurich, den

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht gemäß § 2a Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ gefasst. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2021 beteiligt. Die Planunterlagen wurden ebenfalls auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet und über das Landesportal gem. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 "Osterstraße" wurde ausgearbeitet von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den

.....
Planverfasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

1.1

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.2

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.3

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

1.4

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

1.5

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

1.6

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 2** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

3. Abweichende Bauweise

3.1

In den Kerngebieten **MK 1** gilt die abweichende Bauweise a 1:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40.

4. Baulinien, Baugrenzen

4.1

Im Kerngebiet **MK 1** darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

4.2

Die Baulinie in den Kerngebieten **MK 2** darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.

4.3

Die Baulinie entlang der Lohne darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Lohne betragen.

Die Baulinie entlang der Lohne darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

5. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrtshöhen

5.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

5.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden oder wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

Die Traufhöhe im Kerngebiet **MK 2** darf für Garagen, eingehauste Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden.

5.3

Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet **MK 1** müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

5.4

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

6. Garagen und Stellplätze

6.1

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße sind in einem Bereich von 10 m, gemessen zur Straßenbegrenzungslinie, ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

HINWEISE

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 zu beachten.

Nr. 1 Bodendenkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Areal befindet sich im Bereich der Wehranlagen der Stadt Aurich. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig. Um den Baufortschritt möglichst wenig zu behindern ist eine baubegleitende Maßnahme notwendig. Dennoch werden separate Zeiten für Bergung und Dokumentation notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Gemäß des § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Nr. 2 Baudenkmalschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 NDSchG und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Nr. 3 Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

Nr. 4 Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Nr. 5 DIN - Normen und technische Regelwerke

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Aurich während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 6 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren 1. Änderung außer Kraft.

Nr. 7 Freistellung des Straßenbaulastträgers

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 72 ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 entstehen können freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung.

Nr. 8 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen.

Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Nr. 9 Abfallrecht und Bodenschutz

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. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn 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 $\leq Z 2$ 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 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.