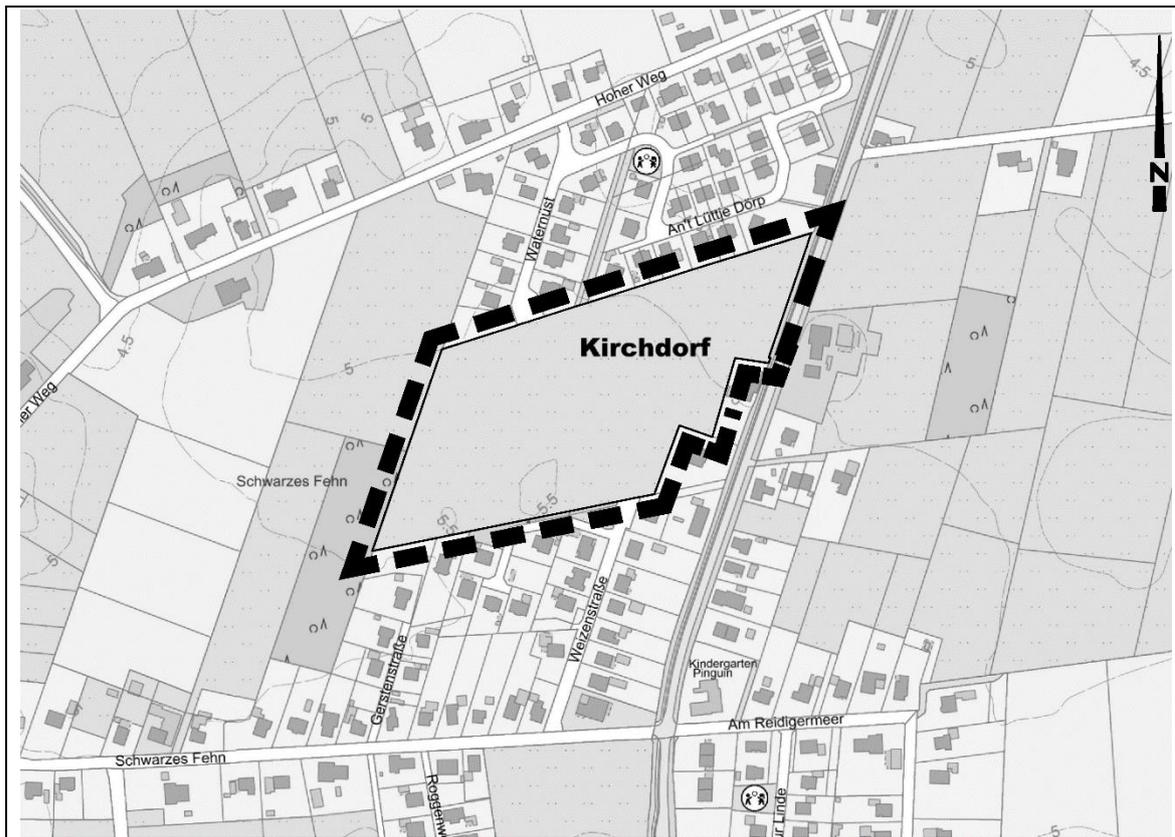


Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 389 „Weizenstraße“ - mit örtlichen Bauvorschriften -

Begründung

- Vorentwurf -



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	4
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG	4
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG	4
1.4	SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT.....	4
1.5	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
1.6	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	7
2	BESTANDSSTRUKTUREN	8
2.1	BESTAND	8
2.2	ERSCHLIEÖUNG	8
2.3	IMMISSIONEN.....	8
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
3.1	GLIEDERUNG DES WOHNGEBIETES	9
3.2	WA1- UND WA2-GEBIETE	9
3.3	WA3- UND WA4-GEBIETE	10
3.4	STELLPLÄTZE, VERKEHRSFLÄCHEN.....	10
3.5	GRÜNFLÄCHEN, GRÄBEN REGENRÜCKHALTEBECKEN	11
3.6	SCHALLSCHUTZMAÖNNAHMEN.....	12
3.7	FLÄCHENBILANZ.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	DACHNEIGUNG	14
4.2	DACHAUFBAUTEN (§ 56 ABS. 1 SATZ 1 NBAUO)	14
4.3	MATERIALVERWENDUNG / FARBGESTALTUNG (§ 56 ABS. 1 SATZ 1 NBAUO).....	14
4.4	GRÜNDÄCHER.....	14
4.5	NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, VORGARTENZONE UND GÄRTEN	14
4.6	MATERIAL VON STELLPLÄTZEN.....	15
4.7	EINFRIEDUNGEN (§ 56 ABS.1 SATZ 3 NBAUO).....	15
5	UMWELT	16
5.1	ARTENSCHUTZ.....	16
5.2	KOMPENSATION.....	17
6	VER- UND ENTSORGUNG	18
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
6.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	18
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	18
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	18
6.5	ABFALLENTSORGUNG.....	18
6.6	TELEKOMMUNIKATION	18
6.7	BRANDSCHUTZ	19
6.8	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	19
7	HINWEISE	20
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	20
7.2	ABFALLENTSORGUNG	20
7.3	BODENFUNDE	20
7.4	WALLHECKENSCHUTZ (§ 22 ABSATZ 3 NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG) GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE)	20
7.5	BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT AURICH (§ 22 ABSATZ 1 NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG) GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE)	21
7.6	ALTLASTEN	21
7.7	NORMEN UND DIN-VORSCHRIFTEN.....	21
7.8	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN	21

7.9	UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG	22
8	VERFAHRENSSTAND	23
8.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	23

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kirchdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Die Planung umfasst die Flurstücke 110/6, 110/7 der Flur 3, Gemarkung Kirchdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,75 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche längs der Kirchdorfer Straße dargestellt, der westliche Teilbereich als unbebaute landwirtschaftliche Fläche.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bebauungsplan ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 389 wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan geändert, er umfasst auch die Wohnbauflächen längs der Kirchdorfer Straße.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Aufgrund des Bedarfes an Baugrundstücken, sollen im Ortsteil Kirchdorf Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Derzeit kann die Nachfrage, trotz vorhandener Baulücken und nicht befriedigt werden. Ziel ist es eine klimagerechte bauliche Konzeption zu entwickeln.

1.4 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Siedlungsstruktur Kirchdorfs wird wesentlich von den beiden Ortschaften Westerfeld im Norden des Ortsteils und Schwarzes Fehn/Reidigermeer im südlichen Ortsteil bestimmt. Als Hauptort wird der letztgenannte Bereich bezeichnet.

Infrastrukturausstattung

Im Ortsteil Kirchdorf befindet sich eine Kindertagesstätte und ein Dorfgemeinschaftshaus. Das Dorfgemeinschaftsleben wird im Wesentlichen durch den Boßelverein geprägt. Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung, der medizinischen Versorgung sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen sind im Ortsteil Kirchdorf nicht vorhanden.

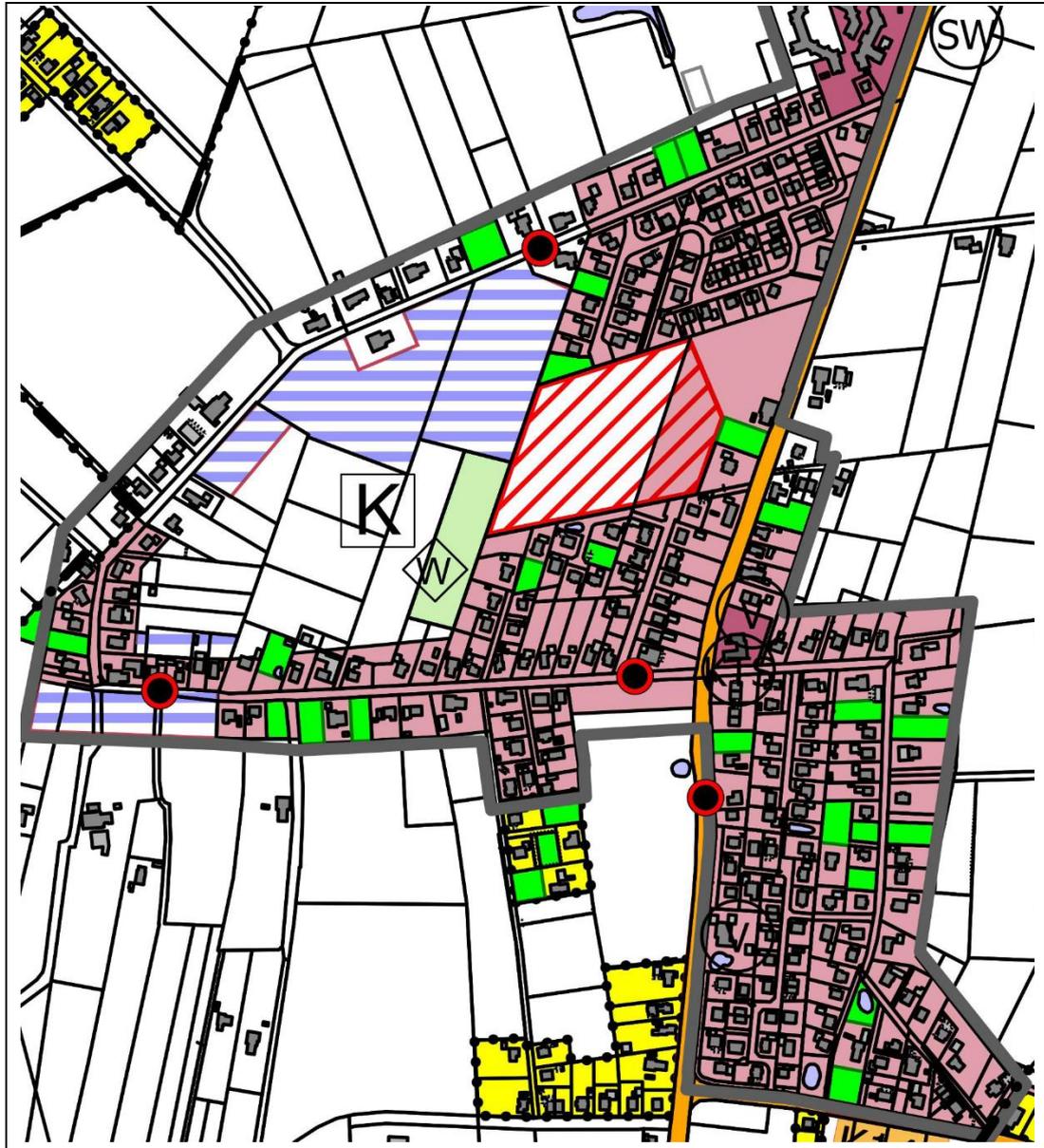
Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes, ist die Ausweisung des Baugebietes begründet dargelegt worden

Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

In Kirchdorf stehen 47 Baulücken zur Verfügung, davon können voraussichtlich 14 mittelfristig bebaut werden. Ansonsten steht in Kirchdorf derzeit kein weiteres Neubauland zu Verfügung. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotentiale im Umfang von rd. 1,6 ha (ca. 18 Bauplätze) westlich der Kirchdorfer Straße, die mittig zwischen dem Hohen Weg und

dem Schwarzen Fehn liegen, ist Verkaufsbereitschaft signalisiert worden, ebenso für weitere westlich angrenzende Teilflächen.

Siedlungsentwicklungskonzept (Auszug)



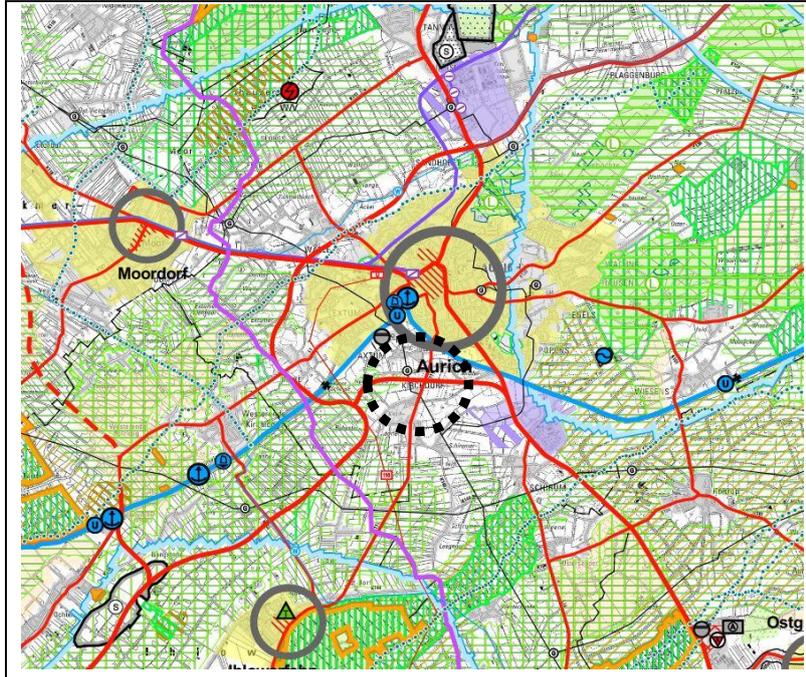
Das Plangebiet Nr. 389 „Weizenstraße“ ist als Bereich für die mittelfristige Siedlungsentwicklung gekennzeichnet.

1.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 legt die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung fest.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Westlich des Plangebietes verläuft die K 111, sie ist als Straße von regionaler Bedeutung festgelegt.

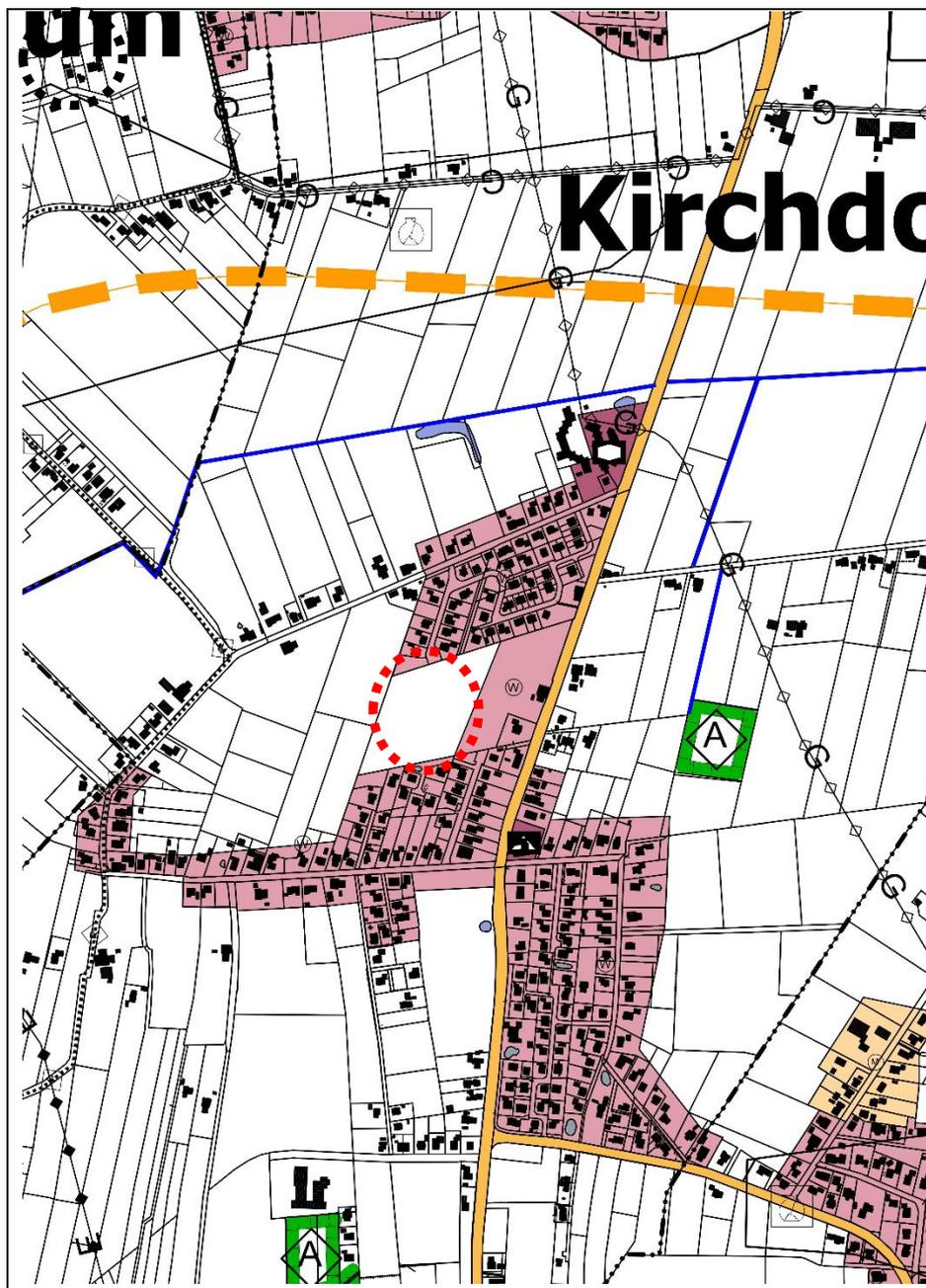


1.6 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet Nr. 389 im östlichen Teilbereich Wohnbauflächen W und im westlichen Teilbereich landwirtschaftliche Flächen dar.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest, somit ist er im westlichen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 73. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



2 Bestandsstrukturen

2.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Kirchdorf zwischen zwei Wohnsiedlungen gelegen. Es grenzt im Norden an die Wohnsiedlung Waternüst und im Süden an die Wohnsiedlung Weizenstraße an. Östlich an der Kirchdorfer Straße befindet sich ein Wohnhaus mit einer landwirtschaftlich genutzten Parzelle. Westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche genutzte Grünflächen.

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit teilweisen Wallheckenstrukturen dar.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kirchdorfer Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraßen Waternüst von Norden und über die Weizenstraße von Süden.

Die Regionalbuslinie 452 Aurich - Kirchdorf - Ihlow - Simonswolde stellt die ÖPNV-Verbindungen zwischen der Stadt Aurich und dem Ortsteil Kirchdorf. Darüber hinaus hat der Ortsteil mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

2.3 Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose wurden die Verkehrslärmeinwirkungen der K 111 auf das Plangebiet untersucht (vgl. Schalltechnische Immissionsprognose im Anhang der Begründung).

Die Kirchdorfer Straße verläuft östlich des Plangebietes, sie ist mit einem DTV von 5.402 Fahrzeugen in 24 Stunden belastet. In der Region ist tendenziell von einer allgemeinen Stagnation in der Verkehrsentwicklung auszugehen. Es wird für die Prognose der nächsten 15 Jahre sicherheitshalber eine Verkehrszunahme von 0,25 %/Jahr zugrunde gelegt. Somit ergeben sich etwa 5.700 Kfz/24 h DTV, bei einem Lkw1-Anteil von 3,6 % tags/nachts, Lkw2-Anteil (Lastzug) von 0,5 % tags/nachts und Einspurig (Kraftrad) von 1,7 % tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden bei freier Schallausbreitung tags straßenseitig im Bereich der geplanten Wohnbebauung fast eingehalten, nachts sind im östlichen WA-Teilbereich Überschreitungen zu verzeichnen.

Wegen der städtebaulichen Situation können im Bebauungsplan keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Es sind daher im Bebauungsplan bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen (vgl. Kap. 4.6).

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Gliederung des Wohngebietes

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baustruktur in WA1 bis WA4-Gebiete gegliedert. Ziel der Konzeption ist es, einzelne Wohnquartiere zu schaffen und insgesamt eine gemäßigte Verdichtung zu erzielen. Zugleich soll die Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen in der Summe reduziert werden, um ein klimagerechtes Baugebiet zu schaffen.

1. Die unmittelbar an die beiden Wohnsiedlungen im Norden und Süden angrenzenden Bauflächen werden auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Hier werden die Baulängen auf 18 m bzw. 25 m begrenzt.
2. Im inneren Bereich ist eine gemäßigt verdichtete Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Versiegelung und die Bauhöhen werden begrenzt, um massive Baukörper zu verhindern. Die Baulängen sind hier auf 25 m begrenzt. Teilweise sind hier Flachdächer möglich.
3. Die Kfz-Erschließung des Nordteiles erfolgt über die Wohnstraße Waternüst und die des Südteiles über die Weizenstraße, es ist keine Kfz-Durchfahrt möglich. Eine Durchfahrt zwischen beiden Wohnbereichen ist nur für den Fußgänger- und den Radverkehr sowie für die Müllfahrzeuge zulässig.

3.2 WA1- und WA2-Gebiete

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an der benachbarten Bebauung. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bei höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 40 % überschritten werden.

Es wird die Gebäudehöhe von maximal 9,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe darf das Maß von 4,2 m nicht überschreiten. Die Höhe des Fertigfußbodens wird auf 0,3 m beschränkt, um zu verhindern dass Wohnhäuser auf „Plateaus“ errichtet werden. Dies ist mit Aufhöhungen der Grundstücke verbunden, das Siedlungsbild wird gestört und kann in ungünstigen Fällen zu Entwässerungsproblemen auf den Nachbargrundstücken führen. Als unterer Bezugspunkt gilt der Höhenreferenzpunkt auf der Planstraße mit 5.20 m über Normalhöhennull NHN.

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den WA1-Gebieten Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. In den WA2-Gebieten sind Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen (Reihenhäusern) ist je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig. Stärker verdichtete Bauformen sind für innenstadtnähere Baugebiete vorgesehen. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² je Einzelhaus und 500 m² je Doppelhaus festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden so bemessen, um eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

3.3 WA3- und WA4-Gebiete

Bei den innen gelegenen Gebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,35 bei höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 40 % überschritten werden.

Es wird die Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt, die Gebäudehöhe bei Flachdächern auf maximal 7,5 m. Die Traufhöhe darf das Maß von 6,0 m nicht überschreiten. Die Höhe des Fertigfußbodens wird auf 0,3 m beschränkt, um zu verhindern dass Wohnhäuser auf „Plateaus“ errichtet werden. Als unterer Bezugspunkt gelten 5.20 m über Normalhöhennull NHN.

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den WA3- und WA4-Gebieten Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Es sind max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im WA3-Gebiet wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² je Einzelhaus und 500 m² je Doppelhaus festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden so bemessen, um eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen. Verkehrs- und Versorgungsflächen

3.4 Stellplätze, Verkehrsflächen

Für die Sammelstellplätze werden ST-Flächen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind die erforderlichen Stellplätze in den gekennzeichneten Sammelstellplatzanlagen ST anzuordnen.

Die Planstraße erschließen den Nord- und den Südteil jeweils getrennt. Die Hauptachse in Nord-Südrichtung weist eine Breite der Verkehrsfläche von 8 m auf. Der Mittelteil ist als Verkehrsfläche mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt: Die Durchfahrt auf der gekennzeichneten Verkehrsfläche ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr unzulässig. Müllfahrzeuge dürfen die Verkehrsfläche zur Durchfahrt im Einrichtungsverkehr nutzen. Für den Fußgänger- und Radverkehr bestehen keine Nutzungsbeschränkungen.

Die einzelnen Wohnquartiere werden über Stichstraßen i.d.R. mit Wendeanlagen erschlossen. Die Wendeanlage dienen zum Erreichen der Quartiere, die Müllfahrzeuge können diese nicht Anfahren. Daher müssen die Abfallbehälter an der zentralen Nord-Süd-Straßenachse abgestellt werden, in der Planzeichnung sind entsprechende Kennzeichnungen vorgenommen. Die Verkehrsflächenbreiten von 8 m und 5,5 m (Verkehrsfläche mit Nutzungsbeschränkung) berücksichtigen den erforderlichen Flächenbedarf zum Abstellen von Abfallbehältern.

Das kleine WA1-Gebiet im Osten am Bestandwohnhaus wird über das Plangebiet erschlossen. Hier ist eine private Erschließung vorgesehen. Es wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Stadt Aurich belastet.

3.5 Grünflächen, Gräben Regenrückhaltebecken

Randlich und mittig befinden sich z.T. Wallhecken mit alten Baumbeständen. Von der Bebauung ausgespart bleiben die Abstandsstreifen von mind. 5 m Breite vom Fuß des Wallkörpers zur Sicherung des Wurzelbereiches des Wallheckenbestandes.

Wallhecken

Die Baum-Wallhecken werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Es werden daher Schutzabstände eingehalten:

- Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, 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.
- Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
- Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig.

Baumfestsetzungen

Es wird im Westen eine Eiche als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.

Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch eine Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

Regenrückhaltebecken

Randlich liegen Gräben teilweise im Plangebiet, sie werden im Bestand festgesetzt. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Osten des Plangebietes vorgesehen.

Stellplätze

Die Stellplätze der gekennzeichneten Sammelstellplatzanlagen ST sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen. Die Sammelstellplatzanlagen sind

randlich mit einer mindestens 1m hohen, natürlichen Hecken einzufrieden, Zufahrten sind davon ausgenommen.

Bei der Anlage von Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet ist für je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Pflanzliste

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Ainus x spaethii	Spaeths Erle	Hochstamm 4xv m Db
Corylus colurna	Baumhasel	Hochstamm 4xv m Db
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Amerikanische Gleditschie	Hochstamm 4xv m Db
Quercus cerris	Zerreiche	Hochstamm 4xv m Db
Quercus robur ssp. Robur	Stieleiche	Hochstamm 4xv m Db
Quercus robur ssp. Petraea	Traubeneiche	Hochstamm 4xv m Db
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde	Hochstamm 4xv m Db
Tilia x euchlora	Krim-Linde	Hochstamm 4xv m Db

3.6 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts durch den Verkehrslärm der Kirchdorfer überschritten. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nachts und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festzusetzen:

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche festzusetzen, es kommt im Wesentlichen der Lärmpegelbereiche III zum Tragen. Der Lärmpegelbereich IV überdeckt einen Teil des kleinen WA1-Gebietes an der Kirchdorfer Straße. Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Maßnahmen zur Einhaltung der Wohn-Innenpegel festgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).

Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

3.7

Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	3,75 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,65 ha
Verkehrsflächen	0,41 ha
Private Grünflächen / Wallhecken	0,11 ha
Öffentliche Grünfläche am RRB	0,04 ha
Regenrückhaltebecken	0,53 ha
Graben	0,01 ha

4 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung gemäß § 56 Abs. 1 und 98 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt um eine gestalterische Einpassung in die vorhandene Wohnbebauung zwischen den beiden Wohnsiedlungen Waternüst und Weizenstraße zu gewährleisten. Im inneren Bereich des Plangebietes sind Flachdächer zulässig.

Es soll zudem ein Übergang zum sich westlich anschließenden Außenbereich erreicht werden.

4.1 Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

4.2 Dachaufbauten (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dachaufbauten unzulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches überschreitet.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen.

4.3 Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)

Die geneigten Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln, unglasierten nicht glänzenden Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

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

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der Ral-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtöne der Ral-Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der Ral-Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

4.4 Gründächer

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad zu begrünen. Ausgenommen davon sind zulässige Nutzungen der Dachfläche (zum Beispiel für Belichtungszwecke).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

4.5 Nichtüberbaute Grundstücksflächen, Vorgartenzone und Gärten

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten gärtnerisch

zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten sind zu mindestens 50 Prozent, Gärten sind zu mindestens 60 Prozent gärtnerisch zu gestalten.

Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen (§ 9 Absatz 2 NBauO i.V.m. der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 6 und Nr. 8 NBauO).

4.6 Material von Stellplätzen

Bei den Sammelstellplatzanlagen sind die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO).

4.7 Einfriedungen (§ 56 Abs.1 Satz 3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,0 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

5 Umwelt

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird noch ein Umweltbericht erarbeitet.

5.1 Artenschutz

Es liegt bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Dort heißt es:

„4.3.5. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich beinhaltet geschütztes artenreiches mesophiles Grünland, welches als Mähweide bewirtschaftet wird und bietet somit vor allem ein potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel sowie Lebensraum für Heuschrecken und Falter. Durch die Umsetzung des B-Planes wird dieses geschützte wertvolle Grünland überplant. Das mesophile Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) und das sonstige mesophile Grünland (GMS) sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope. Aufgrund der Überplanung als Baugelände muss für deren Beseitigung ein Antrag auf

Gewährung einer Befreiung von den Bestimmungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt werden.

Die historischen Wallhecken im Geltungsbereich sind gemäß § 22 Abs. 3 geschützt, sie beinhalten Altbäume mit Höhlungen und Horste. Bei den Wällen handelt es sich um Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Baum-Wallhecken (HWP), Wallhecken mit standortfremden Gehölzen (HWX) und einen gehölzfreien Wallheckenwall (HWO). Die geschützten Wallhecken bleiben bis auf vier Durchbrüche im Geltungsbereich erhalten. Sie sollen so erhalten bleiben, dass potenziell vorkommende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Tagfalter auch weiterhin dort ihren Nahrungs- und Lebensraum vorfinden und nutzen können.

Das geplante Baugelände kann innerhalb eines gewissen Entwicklungszeitraumes (10 -15 Jahre) unter Berücksichtigung von entsprechenden textlichen Festsetzungen für Gärten, Straßen und öffentliches Grün mit Laubgehölzen, Blumenbeeten und kleinen Gartenteichen u.U. den typischen Siedlungs-Fledermäusen der dörflichen Umgebung wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler oder Rauhaufledermaus und auch den häufigen Singvogelarten einen nahrungsreicheren Lebensraum bieten.

Der im nordöstlichen Geltungsbereich vorhandene Graben bleibt erhalten. Dieser kann nach wie vor in seiner Funktion, zusammen mit dem geplanten RRB, ein Nahrungs- und Korridorbiotop für Amphibien darstellen.

Mit der Gartengrasmücke kommt eine gefährdete Art (RL Nds. 3) am westlichen Geltungsbereichsrand in einer Wallhecke vor. Die beiden beobachteten Arten Mäusebussard und Grünspecht gelten als streng geschützt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, Hinweise auf Brutstätten im Jahr 2021 ergaben sich im Gebiet nicht, der Horst am Nordrand des Geltungsbereiches in der Baumwallhecke erschien nicht besetzt. Die gefährdeten Vogelarten Mehlschwalbe (D: RL 3; Nds.: RL 3) und Rauchschwalbe (D: RL V; Nds.: RL 3) wurden auf der benachbarten Wiese jagend beobachtet, Brutstätten liegen außerhalb des Geltungsbereiches, da diese Tiere an Wohnstätten des Menschen gebunden sind.

*Es gilt zu prüfen, ob es sich bei dem gefundenen Horst zukünftig noch um eine Brutstätte handelt, die wieder durch Greife oder ev. auch Eulenvögel angenommen wurde. In den **Wallhecken** gesehene Baumhöhlen bieten weiterhin potenzielle Quartiere für die streng geschützte Fledermausarten. Es ist bei geplanten Wallheckendurchbrüchen zu prüfen, ob zu entfernende Bäume mit Höhlungen eventuelle Quartiere für Fledermäuse aufweisen. Umliegende alte Gulfhöfe oder (alte) Siedlungshäuser können ggf. Hausfledermausarten als Wochenstubenquartier dienen.*

Die Beeinträchtigungen in Arten und Lebensgemeinschaften können durch nachfolgend genannte Maßnahmen gemindert oder verhindert werden. Entsprechend sollten zur Ausgestaltung der Grünbereiche des Baugebietes textliche Festsetzungen getroffen werden.

5. Artenschutzrechtlich empfohlene Maßnahmen

Wie die Potentialabschätzungen zeigen, sind die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Eingriffe in Brut-, Deckungs- und Nahrungsflächen für streng oder besonders geschützte Tierarten, z.B. für Vögel oder Fledermäuse in den meisten Fällen artenschutzrechtlich unerheblich.“ aus: Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 389, „Kirchdorfer Straße“)

Des Weiteren werden verschiedene artenschutzrechtliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen.

5.2 Kompensation

Für das geplante Wohngebiet wird artenreiches Grünland auf ca. 2,24 ha überplant. Dieses sogenannte mesophile Grünland ist seit 2021 auch ein nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützter Biotop. Daher ist dazu eine Befreiung vom Biotopschutz beim Landkreis zu erteilen. Sie erfolgt für bedarfsgerechte Wohnbauflächen in der Regel mit der Auflage einer Ersatzmaßnahme. Sie besteht voraussichtlich aus einer Aufwertung von feuchtem Intensivgrünland im selben Naturraum auf einer mindestens gleich großen Fläche. Der Erschließungsträger entwickelt dazu in diesem Fall im Extumer Hammrich in der Gemarkung Extum, Flur 2, Flurstück 12/14 einen Ausgleichsflächenpool auf bis zu 4,76 ha Fläche.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahren ergänzend oder überlagernd dazu festgelegt und nachgewiesen werden. Die Wallheckenverluste werden ebenso extern ausgeglichen werden.

Zur Eingriffsvermeidung und zum Artenschutz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der Ameisenhaufen im Nordwesten des Plangebietes wird überplant und muss daher umgesetzt werden.
- Die geschützten Wallhecken im Plangebiet bleiben zzgl. eines fünf Meter breiten Schutzstreifens vollständig erhalten.
- Es werden Hinweise zum Wallheckenschutz, zum Baumschutz und zur umweltfreundlichen Beleuchtung in die Planunterlagen aufgenommen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Im Bebauungsplan wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Zugänglichkeit wird u.a. über die Festsetzung eines Fuß- und Radweges zwischen Plangebiet und Kreisstraße gesichert.

Für die Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt.

6.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen.

Für das Plangebiet wird derzeit ein Energieversorgungskonzept erarbeitet. Es liegt eine Machbarkeitsstudie für die klimaneutrale Versorgung des Baugebietes vor, demnach sind PV-Anlagen und Wärmepumpen vorgesehen. Eine Entscheidung über die Art der Energieversorgung nicht derzeit noch offen.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

Es wird die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge in Absprache mit dem Brandschutzprüfer vorgehalten.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreis Aurich geordnet.

6.6 Telekommunikation

Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen. Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 771 Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mit zu verlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 771 Abs. 7 vornehmen werden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger/Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;

alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt, dem Landkreis oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen. Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitverlegt werden. Dies wird bei präsenten Telekommunikationsunternehmen angefragt.

6.7 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/Min. bzw. 48 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 abzustimmen.

6.8 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

7.2 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 Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

7.3 Bodenfunde

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.

7.4 Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteile)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Sie sind nach dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana,

Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Europäisches Pfaffenhütchen/*Euonymus europaeus*, Waldkiefer/*Pinus sylvestris*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsröse/*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*, Echte Traubenkirsche/*Prunus padus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*, Gemeiner Schneeball/*Viburnum opulus*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, Hainbuche/*Carpinus betulus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7.5 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteile)

Der im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzte größere Laubbaum-Hochstamm ist auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützter Landschaftsbestandteil 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.

7.6 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7.7 Normen und DIN-Vorschriften

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

7.8 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

7.9 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sind LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel zu verwenden. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin). Es sind Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen zu verwenden, freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

8 Verfahrensstand

8.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 „Osterfeldstraße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Anlagen:

Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 389, „Kirchdorfer Straße“ in Aurich, Ortsteil Wiesens, 17.07.2022, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Aurich

Schalltechnische Immissionsprognose, Bebauungsplan Nr. 389 „Kirchdorfer Straße“ Stadt Aurich – Verkehrslärm, 15.11.2022, lux planung, Oldenburg