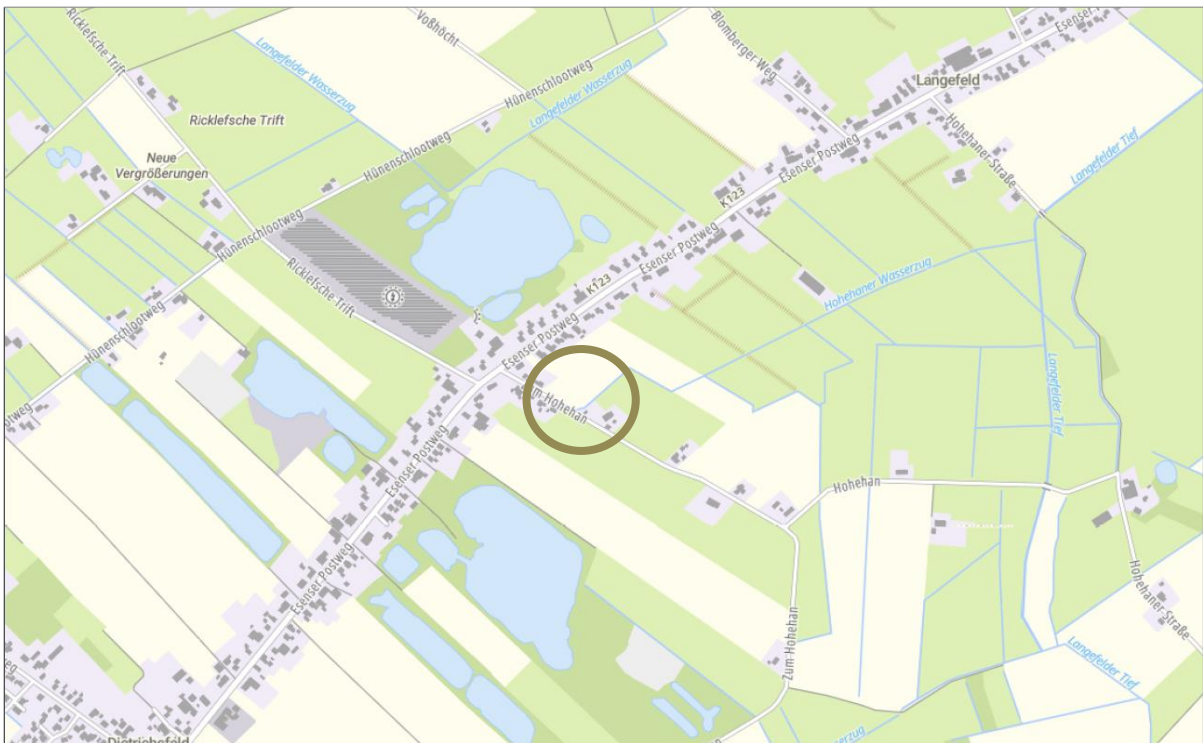


STADT AURICH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 „LANGEFELD / NÖRDLICH HOHEHAN“ ORTSTEIL LANGEFELD

Gem. § 13 BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Quelle: Niedersächsische Umweltkarten online

VORENTWURF

30.09.2024

stadtplanung & architektur

osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Lage des Plangebietes / Bestand.....	4
1.3. Geltungsbereich	4
1.4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	5
2. Planungsvorgaben	5
2.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	5
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Aurich.....	8
3. Städtebauliches Konzept	8
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2. Bauweise und Gestaltung.....	9
4. Städtebauliche Werte	9
5. Umweltbelange	9
6. Festsetzungen	11
6.1. Textliche Festsetzungen	11
6.1.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen.....	11
6.1.2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	11
6.1.3. Bauweise	11
6.1.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen	12
6.1.5. Grundstückszufahrt.....	12
6.1.6. Gebäudehöhe.....	12
6.1.7. Erdgeschossfußbodenhöhe.....	13
6.2. Örtliche Bauvorschriften (Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3)	13
6.2.1. Außenwände	13
6.2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel	14
6.2.3. Dachform.....	14
6.2.4. Dachaufbauten	15
6.2.5. Dacheindeckung.....	15
6.2.6. Einfriedung der Vorgartenbereiche	16
6.2.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	17
6.2.8. Ordnungswidrigkeiten.....	17
6.3. Hinweise	17
6.3.1. Bodenfunde	17

6.3.2.	Altablagerungen, Altlasten und Abfälle	18
6.3.3.	Kontaminationen und Bodenbehandlung	18
6.3.4.	Verwendung von Bauersatzstoffen	19
6.3.5.	Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	19
6.3.6.	Artenschutz	19
6.3.7.	Sichtfelder	20
6.3.8.	Telekommunikation	21
6.3.9.	Erkundigungspflicht.....	21
6.3.10.	DIN-Normen	21
7.	Ver- und Entsorgung	21
7.1.	Wasserversorgung.....	21
7.2.	Abwasserbeseitigung.....	21
7.3.	Gas- und Stromversorgung.....	21
7.4.	Abfallbeseitigung.....	21
7.5.	Oberflächenentwässerung	22
7.6.	Telekommunikation.....	22
8.	Hinweise zum Verfahren nach BauGB.....	22
8.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	22
8.2.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22
8.3.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ...	22
8.4.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	23
8.5.	Inkrafttreten	23
8.6.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	23
8.7.	Mängel der Abwägung	24

1. Allgemeines

Der Ortsteil Langefeld der Stadt Aurich ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung, mit wenigen nicht störenden Gewerbebetrieben und großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Entlang des Esenser Postweg überwiegt beidseitige Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die auch in abgehende Nebenstraßen hineinragt.

Aufgrund starker Identifikatoren der Wohnbevölkerung für den Ortsteil Langefeld ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in der Ortsmitte geplant.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 399 „Langefeld / Nördlich Hohehan“ in seiner Sitzung am 18.01.2024 gefasst.

1.1. Planungsanlass

Die Nachfrage resultiert einerseits u. a. aus der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Emden, Aurich und Norden als Arbeitsstätten, sowie der Wohnqualität und Erholungsfunktion, die ein ländlicher Ort bietet. Insbesondere Einheimischen aus dem Ortsteil, die vor Ort bleiben wollen und zuziehenden Auswärtigen, die im touristischen Umfeld der Küstenregion ihren Lebensabend verbringen möchten, wird die Möglichkeit zum Verwirklichen ihrer Bauabsichten geboten.

Aufgrund der Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte, des wachsenden Anspruchs an den Standard sowie der Größe der Wohnung, der Zunahme der Single- bzw. Single mit Kind-Haushalte, der Bevorzugung des klassischen Einfamilien- bzw. Doppelhauses sowie des Zuzugs von außerhalb, ist eine weitere Schaffung von Bauland erforderlich.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

1.2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,81 ha liegt südöstlich der K123 (Esenser Postweg) und nördlich der Straße „Zum Hohehan“.

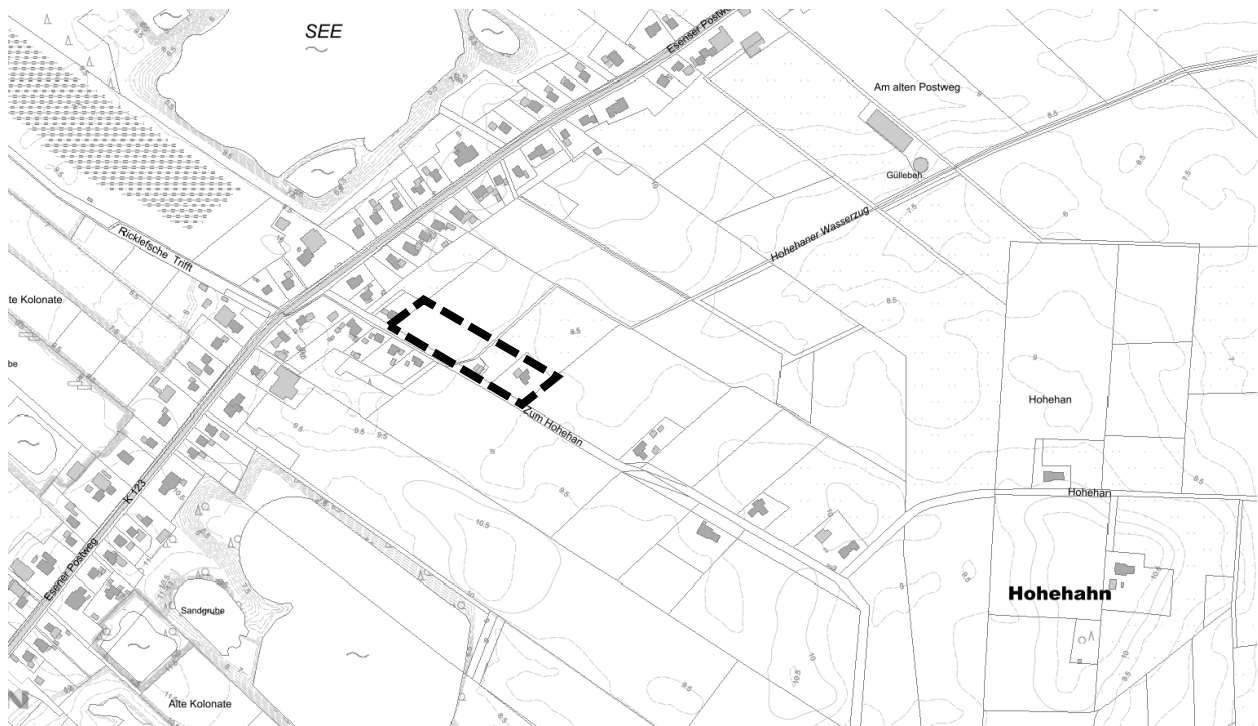
Es wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch vorhandene Bebauung und im Süden durch die Straße „Zum Hohehan“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage in Kapitel 1.3 ersichtlich.

Umgeben wird das Plangebiet größtenteils von einreihiger Wohnbebauung entlang der bestehenden Straßen und großen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Langefeld, Flur 4. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich aus folgendem Kartenausschnitt.



Quelle: Niedersächsische Umweltkarten online

1.4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Hohehan“ erschlossen und an den Esenser Postweg angebunden, der über die Dietrichsfelder Straße Richtung Süden an die B 210 anbindet. Diese führt Richtung Osten nach Wittmund und Wilhelmshaven und schließt an die A29 an, über die Oldenburg erreicht wird. In westliche Richtung erreicht man die Stadt Aurich und von hier über die B 72 und B 210 die Städte Emden und Norden.

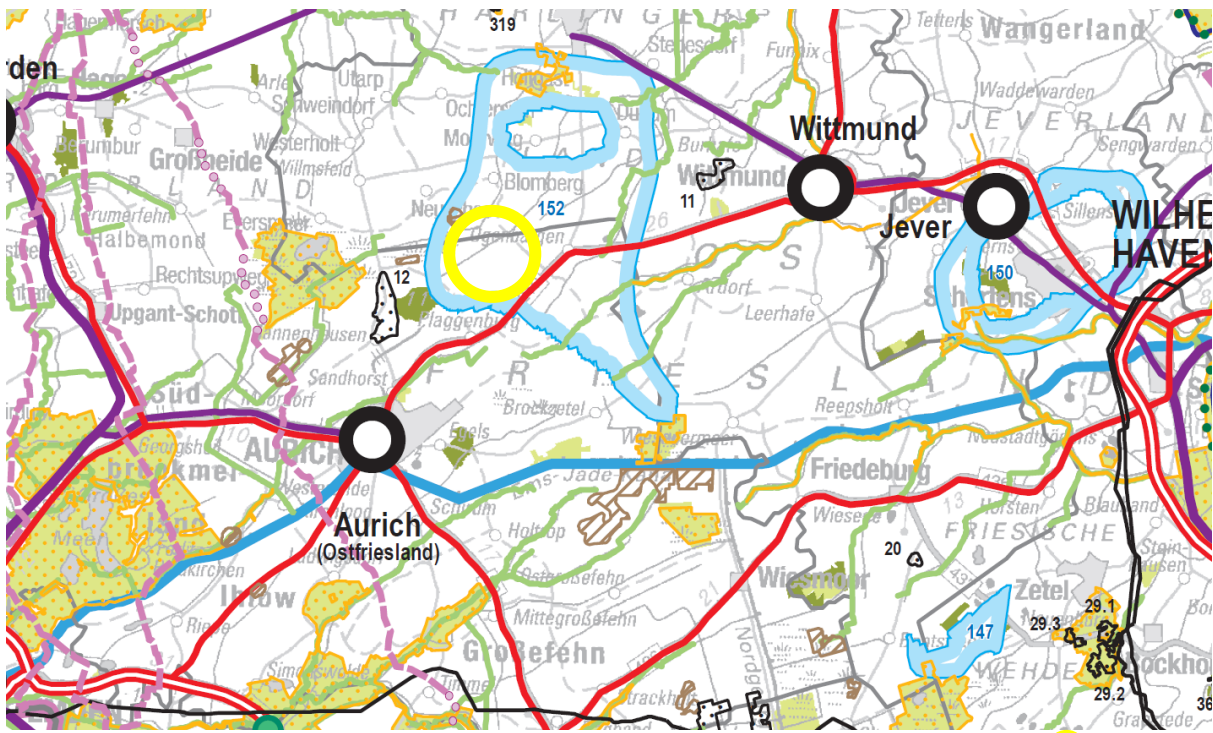
2. Planungsvorgaben

2.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

In der Zeichnerischen Darstellung des LROP (s. Abb. unten) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße. Weitere zeichnerische Darstellungen bezüglich des Plangebietes und seines Umfeldes enthält das LROP nicht. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Aussagen der zeichnerischen Darstellung des LROP nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem LROP 2022

Plangebiet

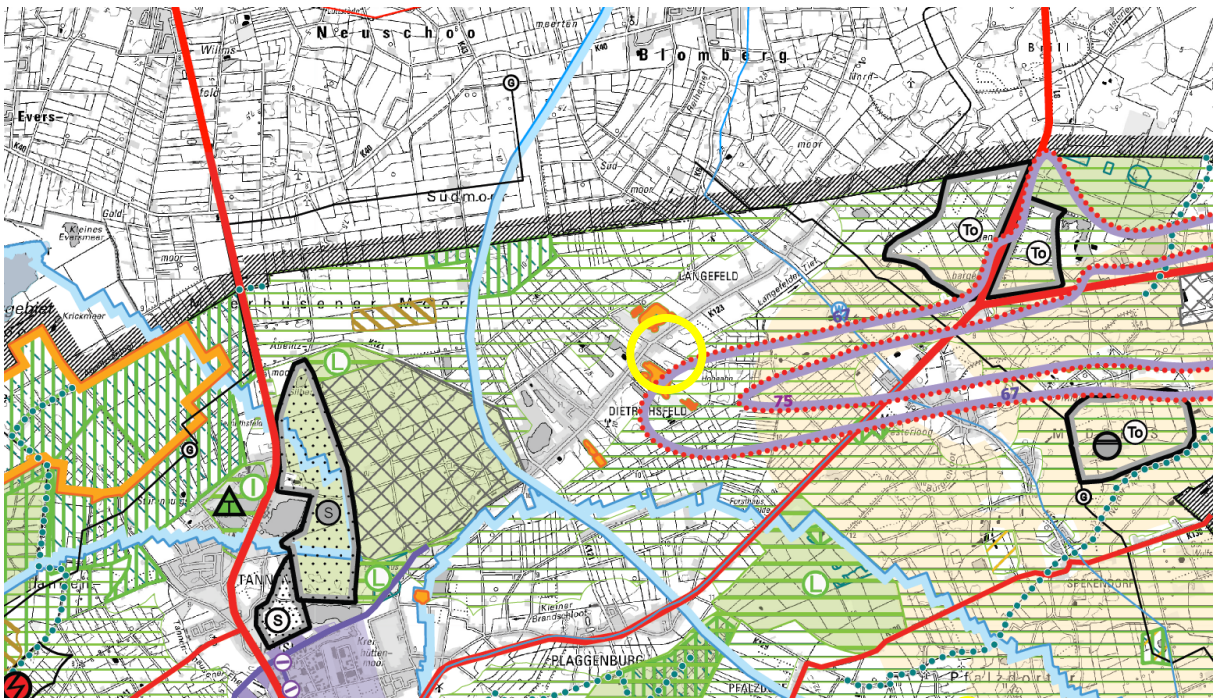
Entsprechend der Beschreibenden Darstellung des LROP ist die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur zu sichern und zu verbessern. Raumsprüche sollten bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01).

Die Planungsabsichten dieses Bebauungsplans zielen auf die Sicherung der bisherigen Siedlungsstruktur ab, wobei zukünftige bauliche Entwicklungen dem entstandenen Siedlungsbild entsprechen sollen. Damit wird den Forderungen des LROP Rechnung getragen. Den Ausweisungen des LROP stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planung nicht entgegen.

2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung am 25.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft getreten.

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Südöstlich grenzt es an ein Vorbehaltsgebiet der Fluglärmzone 2 (äußere Zone) und südlich an ein Natura 2000 Gebiet.



Ausschnitt aus dem RROP 2018

Plangebiet

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist im Kap. 2.1. die künftige „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, wobei die demografische Entwicklung zu beachten und die sich daraus ergebenden Planungen auf diese Erfordernisse auszurichten seien. Dabei sei insbesondere die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu erhalten bzw. nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Unter Kap. 2.1 Ziffer 04 sei bei der Siedlungsstruktur und -entwicklung in den „Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte“ als bisher zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Des Weiteren habe „im Hinblick auf den Bodenverbrauch (...) die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich“.

In der Begründung des RROP 2018 zu Kap. 2.1 heißt es:

„Der Träger der Bauleitplanung legt im Benehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde den Umfang dieser Eigenentwicklung fest. Beachtet werden dabei insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte. Als Wert für die Ortsteile mit Eigenentwicklung wird ein Angebot von 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1000 Einwohner zugrunde gelegt. Ein Wert, der für den überwiegenden Teil der Ortschaften ausreichend ist und in den Regionen, die bereits heute stark vom demografischen Wandel betroffen sind, schon nicht mehr erreicht wird. Zur Abgrenzung der jeweiligen Ortschaftsräume dienen die Gemarkungsgrenzen. Baulücken und bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht bebaute Flächen, sollen bei der Festlegung des Umfangs der Eigenentwicklung ebenfalls berücksichtigt werden.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden sieben Bauplätze als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Vier dieser Bauplätze sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischbauflächen ausgewiesen und somit bauleitplanerisch gesichert. Zwei weitere sind bereits mit einem Wohnhaus und einem Lagergebäude bebaut. Demnach wird, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, im Sinne der Eigenentwicklung, eine neue Baufläche geschaffen, die die sonst entstandene Baulücke schließt.

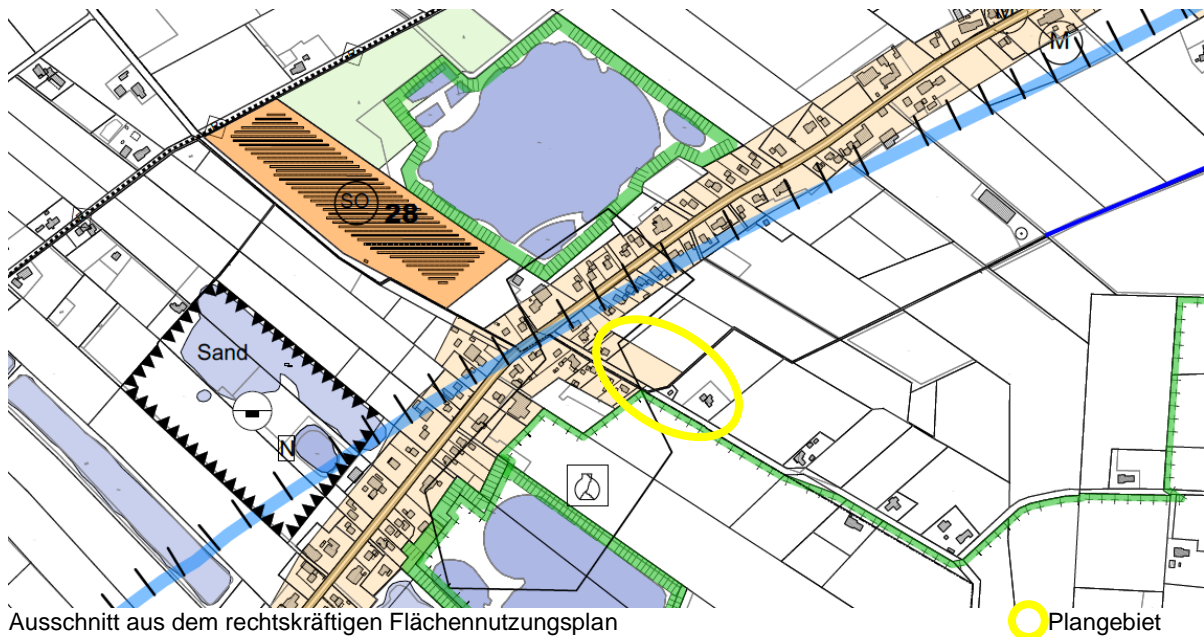
Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist ein Großteil der Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt.

Außerdem befindet sich das Plangebiet zum Teil in einem Bereich möglicher ur- und frühgeschichtlicher Funde.

Da das Plangebiet nicht vollständig vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfasst ist, wird dieser im Parallelverfahren mit der 79. Flächennutzungsplanänderung angepasst.



3. Städtebauliches Konzept

In den ländlich gelegenen Ortsteilen der Stadt Aurich überwiegt eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Nebenanlagen wie Carports und Garagen. Um den Charakter der ländlichen Umgebung beizubehalten und der Funktion als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im MDW sind - wie zeichnerisch festgesetzt – ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung zu entsprechen.

Die textlichen Festsetzungen sichern in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit größeren Anteilen von Gartenflächen.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Langefeld begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes im Bereich des Dörflichen Wohngebietes ist die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien oder Zugezogene mit Dauerwohnsitz im Ortsteil Langefeld. In diesem Sinne sollen auch Ferienwohnungen und -häuser nicht zugelassen werden, weil sich diese Nutzungsform störend auf ein Wohngebiet auswirkt und die Zahl der Grundstücke zur angestrebten dauerhaften Wohnnutzung reduziert.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m beziehungsweise 20,00 m zu errichten. Ansonsten wirkt die abweichende Bauweise wie die offene Bauweise mit Ausnahme der Längenbeschränkung.

Die Gebäude dürfen mit einem Vollgeschoss und einer Firsthöhenbeschränkung von max. 9,00 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes errichtet werden.

Die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der im Umfeld vorherrschenden und typischen Wohnbebauung sowie an der gewünschten städtebaulichen Ausprägung des Wohngebietes.

3.2. Bauweise und Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Bauvorschriften verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

4. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,81 ha (8.061 m²). Davon entfallen anteilig auf die verschiedenen Nutzungen der Fläche (alle Angaben circa-Werte, da zeichnerisch ermittelt):

Gesamtfläche	8.061 m²
Dörfliches Wohngebiet	7.942 m ²
Wasserflächen	119 m ²

5. Umweltbelange

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht erstellt, in den auch die baurechtliche Eingriffsregelung integriert wird, die den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild regelt. Der Umweltbericht betrachtet und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Nach dem Bundesbaugesetz besteht diese aus den Schutzgütern Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, der biologischen Vielfalt, dem Landschaftsbild sowie aus Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, für die es bei Planrealisierung voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird. Dies sind die Schutzgüter Boden, Fläche und Pflanzen. Zur Anwendung kommt das

Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren des Niedersächsischen Städtetages (NDS. STÄDTETAG 2023).

Schutzgut Boden

Bodentyp ist ein „Mittlerer Podsol“. Dieser Boden ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch eine Versiegelung des Bodens. Die maximal zulässige zusätzliche Versiegelung im neuen Wohngebiet ergibt sich aus den Festsetzungen des BPlans abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung (Gebäude, Zufahrt, Vorplatz). Sie liegt bei 2.834 m².

Schutzgut Fläche

Es wird Fläche für vier bis maximal fünf zusätzliche Wohngrundstücke in Anspruch genommen. Erhebliche negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind auf geringer Fläche zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Die für das Schutzgut Pflanzen verwendete Einheit für die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes ist der Biotoptyp. Im Geltungsbereich des B-Plans nehmen eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Biotoptyp „Sandacker“, Wertfaktor 1) und ein Einzelhausgrundstück mit Ziergarten („Locker bebautes Einzelhausgebiet“ / „Neuzeitlicher Ziergarten“, Wertfaktor 1) den größten Flächenanteil ein.

Als erhebliche Beeinträchtigung wird die mögliche Beseitigung einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ und einer Teilfläche des Typs „Artenarmes Extensivgrünland trockener Standorte“ gewertet. Beide Biotope sind von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3).

Bilanzierung und Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus der Gegenüberstellung der Biotope vor und nach der Planung in Werteinheiten. Aus dieser Bilanz ergibt sich ein Defizit von 4.095 Werteinheiten. Hierfür muss außerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche bereitgestellt werden, auf der später Maßnahmen durchgeführt werden. Aufgrund des großen Aufwertungspotenzials ist hierfür die Ackerfläche auf der Parzelle 34/18 gut geeignet, die direkt nördlich an den B-Plan-Geltungsbereich angrenzt. Vermeidung oder Minimierung Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden müssen. Es sind unter anderen die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Erhalt einer älteren Stieleiche auf dem Privatgrundstück an der Straße und östlich des Entwässerungsgrabens durch zeichnerische Festsetzung im B-Plan;
- Bodenlockerung mittels Tiefengrubber nach Beendigung einer jeweiligen Bauphase auf den Baugrundstücken, dadurch Sicherung der Durchlässigkeit des Bodens und Vermeidung eines Stauhorizontes;
- Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und entweder sofort zu verwerten oder getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern.

Die beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen werden mit Beachtung und Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen und funktionsgerecht minimiert und kompensiert. Im weiteren Verfahren wird eine Ausgleichsfläche bereitgestellt, auf der entsprechende Maßnahmen und eine angepasste Bewirtschaftung durchgeführt werden.

6. Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 399, ergeben sich aus den Eintragungen in der Zeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird ein:

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit Beschränkung der Grundflächenzahl, I-geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung, Einzel- und Doppelhausbebauung.

6.1. Textliche Festsetzungen

6.1.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Dörflichen Wohngebieten (MDW) die gemäß BauNVO § 5a Abs. 2 Nr. 6 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Abs. 3 Nr. 2 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 3 (Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht und diese Betriebe den Charakter des typischen Wohngebietes deutlich stören würden.

Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll ebenfalls eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet erreicht werden.

6.1.2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach der ortstypischen Bauweise, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

6.1.3. Bauweise

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung für Einzelhäuser von 15,00m x 15,00m und für Doppelhäuser von 15,00m x 20,00m

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung im festgesetzten Wohngebiet die abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

6.1.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

6.1.5. Grundstückszufahrt

Im festgesetzten Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist nur eine max. 5,00 m breite Zufahrt je Grundstück zulässig. Sollen in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet werden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 5,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zufahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zufahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

6.1.6. Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

Als Bezug dient die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes, da dies für alle Bauflächen ein einheitliches und hinreichend bestimmtes Bezugsmaß darstellt.

6.1.7. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf 0,30 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF). Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes.

Begründung:

Die planungsrechtlich festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) stellt den unteren Bezugspunkt der Gebäude dar und orientiert sich am bestehenden Gelände, der Höhendifferenz zu den Nachbargebäuden sowie der Straßenhöhe. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild ein.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3)

6.2.1. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festigkeitsregeln für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4 Keramikklinker) zu verblenden. Alternativ sind auch Klinkerriemchen, die aus den o.g. Vormauerziegeln hergestellt sind und ebenso wie Mauerziegel nach dem Aufbringen verputzt werden, als Vormauerschale zulässig.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel in orangefarbenen, roten, braunen oder rotblauen Farbtönen verwendet werden.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 und 3016, mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als rotblau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 4004 und 4007; Einschränkungen sind möglich.

Die Festsetzung gilt gleichermaßen für alternativ zulässige Klinkerriemchen.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer max. Fläche von 50 % der Außenwandfläche (je Fassadenseite) handelt, die ansonsten den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein usw. verhindern.

Aufgrund energetisch erforderlicher neuer Außenwandkonstruktionen sollen auch Klinkerriemchen zugelassen werden, um die Außenwanddicke nicht unnötig zu verdicken.

Aus gestalterischen Gründen sollen die aufgeführten Ausnahmen zugelassen werden. Sie sollen z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do-it-yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

6.2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

Begründung:

Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe soll die Errichtung von Häusern, dessen Dachflächen bis auf das Erdreich hinunterreichen, verhindern. Diese passen nicht in das Ortsbild. Demgegenüber soll auf eine Festsetzung einer oberen Traufhöhe verzichtet werden, da sich im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Dachform Gebäudeformen ergeben, die der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Durch den Wegfall der oberen Traufhöhenbeschränkung wird – insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise – in einigen Fällen vermutlich ein Bautypus der „Stadtvilla“ ergeben, jedoch kann aufgrund der Festsetzung der Dachform und der Unzulässigkeit von Flachdächern kein ortsfremder Bautypus entstehen.

6.2.3. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO- mit einer Neigung von mindestens 22° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 35% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Krüppeldach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt.

Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

6.2.4. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.2.5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelingoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“), Reet oder als Gründach vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben.

Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon aus der Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel-S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Um eine ökologische und nachhaltige Bauweise zu ermöglichen und die abzuleitende Regenwassermenge zu reduzieren sind Gründächer ebenso zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über Ressourcen und die Nutzung erneuerbarer Energien, treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Aus diesem Grund kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, vielmehr soll der Einbau in die Dachfläche dieser Technologien im Dörflichen Wohngebiet ohne Beschränkung der Grundfläche oder der Dachseite zulässig sein.

6.2.6. Einfriedung der Vorgartenbereiche

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. Diese Festsetzung dient weiterhin der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich und die Repräsentationsfläche eines Grundstücks. Ein offener und durchgrünter Charakter einer Siedlung ist in zunehmendem Maße bedeutsam. Die Vorgärten dienen nicht nur den Bewohnern durch ihre Ästhetik, sondern auch den Besuchern des Quartiers als halböffentliche Räume. Eine positive Gestaltungspflege ist daher im öffentlichen Interesse.

6.2.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Unzulässige Flächenversiegelungen vermindern das Versickern des Oberflächenwassers.

6.2.8. Ordnungswidrigkeiten

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.3. Hinweise

6.3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

6.3.2. Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

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.

6.3.3. Kontaminationen und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

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 weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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.

6.3.4. Verwendung von Bauersatzstoffen

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.

6.3.5. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

6.3.6. Artenschutz

Besonderer Artenschutz nach §44 Abs.1 und Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich

vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Allgemeiner Artenschutz nach § 39 Absatz 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 Pflegeschnitte 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.

6.3.7. Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

6.3.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs.7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse an Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sollten gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.

6.3.9. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

6.3.10. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Aurich öffentlich zur Einsichtnahme aus.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Arbeiten werden frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt teilweise durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz des OOWV und teilweise über Kleinkläranlagen, wobei das gereinigte Abwasser in vorhandene Gräben eingeleitet wird. Die Arbeiten werden frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.3. Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE Netz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen. Die Arbeiten werden frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll hauptsächlich über offene Gräben und Versickerungsmulden entwässert werden. Weiterhin soll es über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung im weiteren Verfahren in der Anlage beigefügt.

7.6. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

8. Hinweise zum Verfahren nach BauGB

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 18.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 399 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

8.3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung wurde ihnen am xx.xx.202x durch digitalen Zugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum xx.xx.202x Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat die Aufstellung des Bebauungsplans 399 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.202x als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

8.5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.202x im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 399 ist damit am xx.xx.202x in Kraft getreten.

8.6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

8.7. Mängel der Abwägung

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

Aurich,

.....

.....

Bürgermeister