

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (als Hochmaß)
GF Geschossfläche (angegen ab Hochmaß)
Textliche Festsetzung Nr. 2
I Zahl der Vollgeschosse (angegen ab Hochmaß)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH 4,50 m
Firsthöhe FH 9,00 m
Textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Textliche Festsetzung Nr. 4

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PV Private Verkehrsflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

W Entwässerungsgraben

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

W Erhaltung von Wallhecken nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2c 3 BauGB
Textliche Festsetzung Nr. 7 u. 8 sowie Hinweis Nr. 3

Hauptversorgungsleitungen

U Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Trinkwasserleitung mit Angabe des Durchmessers in mm (Lage nach Angabe des OÖWV; Lageabweichungen sind möglich)
Hinweis Nr. 6

Sonstige Planzeichen

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- - - Mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
L1 zugunsten des Versorgungsträgers OÖWV (Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband)
L2 zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M Privater Mülltonnensammelplatz

Füllschema der Nutzungsschablone

An der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossfläche

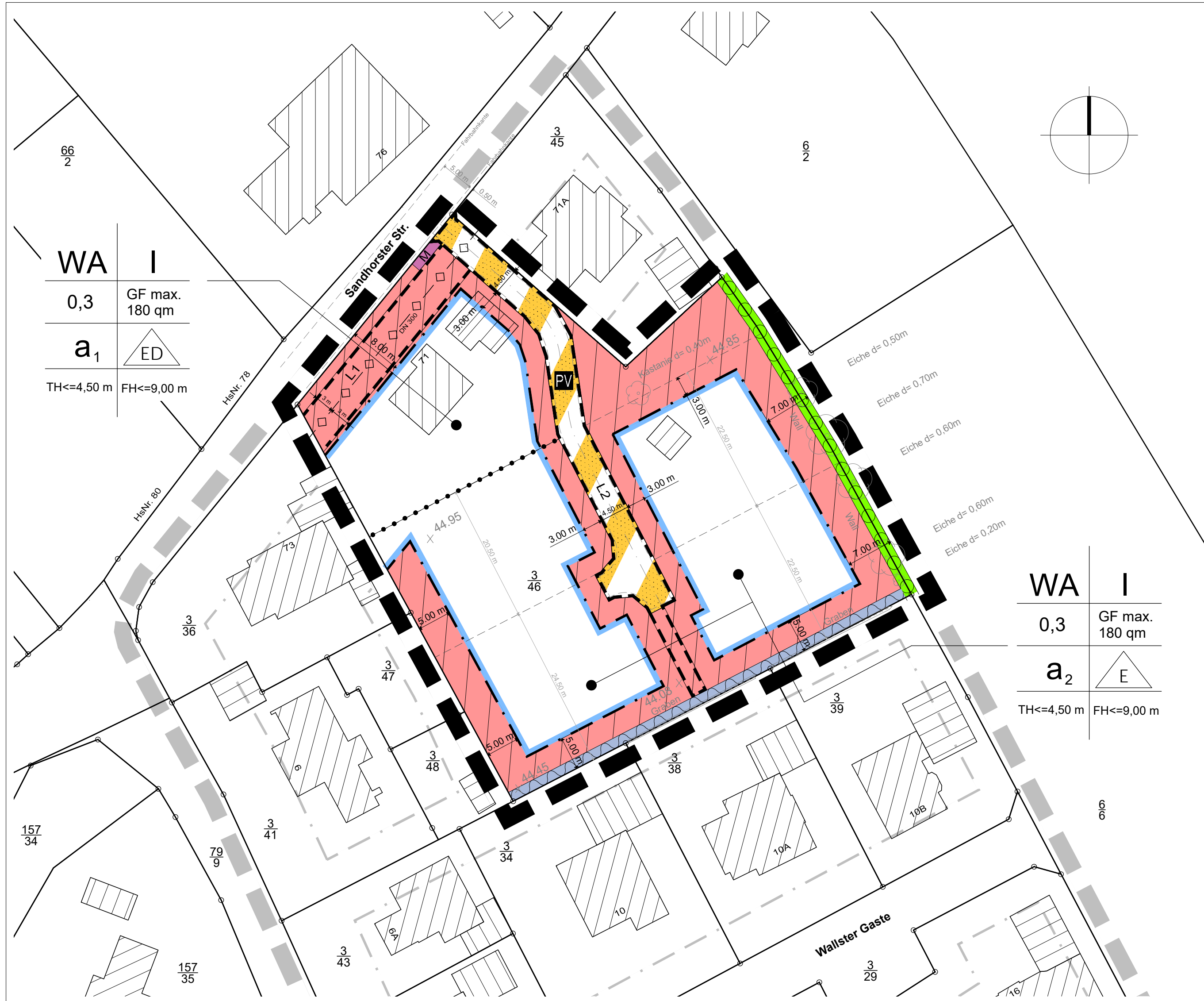
Bauweise Einzelhäuser

Traufhöhe Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Walle 1

- - - Geplante Grundstücksteilung (Entwurf)



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes hat der Rat der Stadt Aurich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.2014, Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich, GB 137507). Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort / Datum Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwening-Str. 12 mail@ips-architekten.de
T +49-04941-686 34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den Bürgermeister Herr Windhorst

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Beschränkung der Geschossfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Geschossfläche pro Einzel- und Doppelhaus darf gemäß Planeintrag maximal 180 m² betragen. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Anlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Traufhöhe darf das Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.
Die Firsthöhe darf das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
4.1 Abweichende Bauweise a1
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
4.2 Abweichende Bauweise a2
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Pro Einzelhaus ist maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.
- Wallheckenerhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf der als zu erhalten festgesetzten und nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecke sind an baumfreien Abschnitten in Abstimmung mit der Stadt Aurich zwei (2) hochstämmige Laubbäume der Art Quercus Robur (Stieleiche) mit 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen.
- Wallheckenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoflächeninhalt von mehr als 15 m² haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittellinien der Wallhecken einhalten.

III. HINWEISE

Die bei der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

1. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei Hinweisen auf Altablagerungen / Altlasten bzw. Abfällen i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG und bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Baulätigkeiten ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LGA M20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einfallbezogenen 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 ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

2. Archäologischer Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zu einer dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft bekannten Fundstelle (FSNr. 2510/3-92). Archäologische Funde im Plangebiet können daher nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sofern Ausgrabungen erforderlich werden, sind diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln.

3. Wallheckenschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützt. Sie sind dementsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit ist vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung zuständig.

4. Baumschutz

Vorhandener Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 01.12.1983, zuletzt geändert am 18.05.2006 ist auch dann geschützt, wenn keine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Krontraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausstattungen im Kronbereich von geschützten Bäumen sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

5. 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 18.12.2014 (Amtsblatt Nr. 51 vom 19.12.2014) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In der Planunterlagen ist ein privater Mülltonnensammelplatz im Bereich der Sandhorster Straße festgesetzt.

6. Versorgungsleitung des OÖWV

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände von jeweils 3,0 m zu beiden Seiten der Versorgungsleitung einzuhalten. Die Versorgungsleitung darf gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.

9. Überlagerter Bebauungsplan

Mit Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Walle 1 außer Kraft.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 NBauO 2012)

1. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

2. Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.
Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:



3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Materialverwendung und Farbgestaltung

4.1 Außenwände

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

4.2 Dacheindeckung

Die geeigneten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen 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 Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

5. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

5.1 Transparente Bauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.2 (Dacheindeckung) und der textlichen Festsetzung Nr. 4, Abs. 1 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.

5.2 Energiegewinnung

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.2 zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.