

Bebauungsplan Nr. 68 8. Änderung Erholungsgebiet Tannenhausen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 ist eine Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bis zu 5 Ferienhäuser bzw. -wohnungen, Bowling- und Kegelbahn, Tanzgaststätte, Betreiberwohnung und ein sonstiges Wohngebäude zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bis zu 5 Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 3 ist eine Wakeboardanlage, eine projektbezogene Systemgastronomie inklusiv WC, Duschen und Umkleieräumen, sowie Einzelhandel mit projektbezogenem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zulässig.
In dem mit SO 3 bezeichneten Gebiet ist die bauliche Nutzung, soweit sie in dem Bereich der bestehenden Wasserfläche hineinragt, auf einer Plattform über dem Wasser zu errichten. Eine eigenständige Gastronomie ist auf dieser Fläche über dem Wasser nicht zulässig.
- In dem mit der Wasserfläche sowie Grünflächen überlagerten Teil des Sondergebietes sind ausschließlich Anlagenteile für den Wakeboard-Betrieb zulässig (Pylone, Masten, Erdanker, Schwimmrampen, Spannseile, Rücklaufstege etc.).

§ 2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- In den mit a1 festgesetzten Gebieten gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 20 m zulässig.
- In den mit a2 festgesetzten Gebieten gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 30 m zulässig.
- In dem mit a3 festgesetzten Gebiet gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 35 m zulässig.
- In den mit a4 festgesetzten Gebieten gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen über eine Länge von 50 m zulässig.

§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf den mit A bezeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 290/3 und 290/4 Flur 3 Gemarkung Tannenhausen.

- Auf der mit B bezeichneten Fläche besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Sondergebietes 1.
- Auf der mit C bezeichneten Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der privaten Grünfläche „Zeltplatz“.
- Auf der mit F bezeichneten Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht zur Andienung des Mehrzweckgebäudes.
- Auf der mit G bezeichneten Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht zur Andienung des Sonstigen Sondergebietes 3.

§ 4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badebetrieb sind kleinere Spielplätze und Sportplätze zulässig.
- Innerhalb des überbaubaren Bereichs der Grünfläche Badebetrieb ist ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude für die sanitären Anlagen des Badebetriebs, ein Kiosk, Aufenthaltsräume für Veranstaltungen und touristische Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig.
- Innerhalb des überbaubaren Bereichs in der privaten Grünfläche Zeltplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für einen Fischereiverein einschließlich sanitären Anlagen zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche Zeltplatz ist eine Nutzung für Zeltlager und zu fischereilichen Zwecken zulässig.

§ 5 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im gekennzeichneten Bereich D sind bei Neubauten und Umbauten an allen der „Dornumer Straße (L7)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Dornumer Straße (L7)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.
- Im gekennzeichneten Bereich E sind bei Neubauten und Umbauten an allen der „Dornumer Straße (L7)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Dornumer Straße (L7)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

- Im gekennzeichneten Bereich F sind bei Neubauten und Umbauten an allen der „Dornumer Straße (L7)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der „Dornumer Straße (L7)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- In allen gekennzeichneten Bereichen gilt bei Neubauten und Umbauten dass, wenn in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen werden, diese mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.
- In allen gekennzeichneten Bereichen gilt bei Neubauten und Umbauten, die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der der Dornumer Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen sind.

§ 6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im SO1-Gebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

§ 7 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche in den SO 3-Gebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

§ 8 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche im SO 3-Gebiet ist die Geschossfläche in Nichtvollgeschossen mit anzurechnen.

§ 9 Höhe der Wakeboardanlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In dem die Wasserflächen überlagernden Teil der Wakeboardanlage ist die Höhe der Masten auf 20 m über N.N. beschränkt.

§ 10 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

§ 11 Anzahl Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes $\diamond 4$ sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit $\diamond 4$ sind maximal 4 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

§ 12 Garagen und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zwischen den zu erhaltenden Wallhecken und den wallheckenseitigen Baugrenzen und innerhalb einen 20 m breiten Streifen entlang des westlichen Fahrbahnrandes des L7 unzulässig.

§ 13 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die Gebäude sind, und Garagen in dem gesondert festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Bereich zugelassen werden, wenn diese durch eine Bepflanzung zum Fußweg abgeschirmt werden.

§ 14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. ① (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 2,5 qm Fläche ist 1 Stück gebietsheimisches und standortgerechtes Laubgehölz anzupflanzen und freiwachsend zu erhalten.
Dabei sind zu 90 % Sträucher zu verwenden (Arten Öhrchenweide, Salweide, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder; Qualität: Str. 2xv. o.B. 100-150 cm). Zu 10 % sind Bäume zu verwenden (Arten Stieleiche, Rotbuche, Vogelbeere und Sandbirke; Qualität Hei. 3xv. m.B. 150-200 cm).

§ 15 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern Nr. ② (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 1 qm Fläche ist 1 Stück gebietsheimischer und standortgerechter Laubstrauch (Qualität: Str. 2xv. o.B. 100-125 cm; Arten: Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe und Öhrchenweide) anzupflanzen und freiwachsend zu erhalten.

§ 16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Laubgehölze sind freiwachsend zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zu erhalten und können entfernt werden.

§ 17 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25.a BauGB)

Westlich entlang der GFL-Fläche zum Sondergebiet SO3 ist eine Baumreihe aus fünf Stieleichen-Hochstämmen mit mind. 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

§ 18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen sind ausschließlich als Grünland landwirtschaftlich zu bewirtschaften.

§ 19 Wallheckenentwicklung und Wallheckenschutz (§ 9 (1) 25.b BauGB)





In einem Streifen von bis zu 5,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung mit Ausnahme der Gewinnung von örtlich anstehendem Oberboden zur Aufsetzung von Fehlstellen im Walkörper unzulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

§ 20 Maßnahme zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beim Bau, bei der Unterhaltung und beim Betrieb der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO3 südlich des zeichnerisch festgesetzten Fußweges dürfen nur nicht wassergefährdende Stoffe verwendet werden.






§ 21 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 84 NBauO)

1. Traufhöhen





- In den mit  bezeichneten Gebieten darf die Traufhöhe das Maß von 4 m nicht überschreiten.
- In den mit  bezeichneten Gebieten darf die Traufhöhe das Maß von 7,5 m nicht überschreiten.
- In den mit  bezeichneten Gebieten darf die Traufhöhe das Maß von 3 m nicht überschreiten.
- In dem mit  bezeichneten Gebieten darf die Traufhöhe das Maß von 5 nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.





2. Firsthöhe

- In den mit  und  bezeichneten Gebieten darf die Firsthöhe das Maß von 9 m nicht überschreiten.
- In den mit  bezeichneten Gebieten darf die Firsthöhe das Maß von 12 m nicht überschreiten.
- Als Firstlinie gilt das Maß zwischen dem nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.
- In dem mit  bezeichnetem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 15 m über N.N. nicht überschreiten.
- In dem mit  bezeichnetem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 9,5 m über N.N. nicht überschreiten


3. Dachform und Dachneigung

- In den mit ,  und  bezeichneten Gebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 50 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer).
- In den mit  bezeichneten Gebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 42 – 48 Grad zugelassen.
- Im SO 1 Gebiet sind auch Satteldächern vorgelagerte Pultdächer zulässig.
- Ausnahmsweise können im SO 1 Gebiet Flachdächer zugelassen werden, wenn diese 20 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- In allen Gebieten gilt die Festsetzung der Dachneigung nicht für Dachaufbauten und nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

4. Dachaufbauten

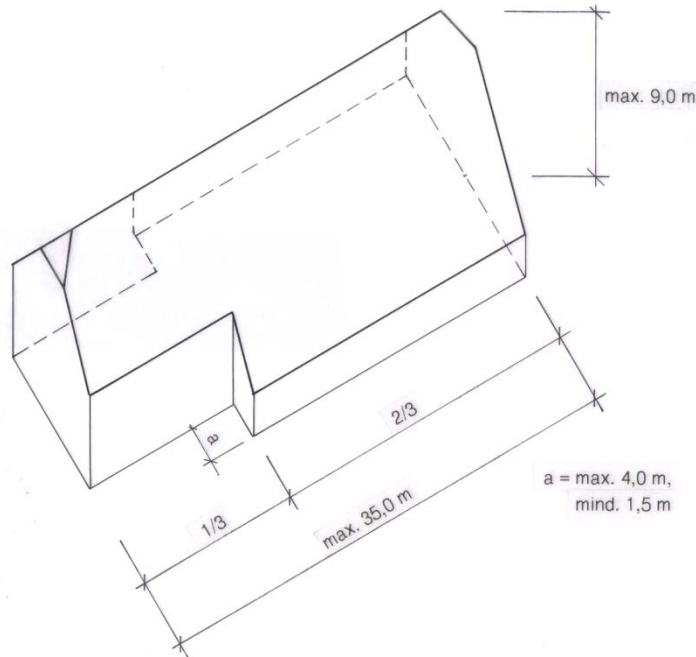
- In den mit , ,  bezeichneten Gebieten sind Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.
- In den mit  bezeichneten Gebieten sind Dachaufbauten zulässig, wenn einzelne Dachaufbauten ein Maß von 3 m einhalten und die Gesamtbreite der Dachaufbauten die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.
- In allen Gebieten gilt, dass der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten mind. 1,5 m betragen muss.

5. Materialverwendung/Farbgestaltung

- In allen Gebieten mit Ausnahme des Sondergebietes 2 gilt, dass die geneigten Dächer mit nicht glänzenden Dachziegeln, nicht glänzenden Dachsteinen oder als Gründächer oder Reetdächer herzustellen sind.
- In allen Gebieten gilt, dass die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen unzulässig ist.
- In den mit  bezeichneten Gebieten und dem Sondergebiet 1 ist die Außenhaut der Fassade in Verblendmauerwerk herzustellen. In dem Sondergebiet 2 sind die geneigten Dächer als Reetdächer oder als Kombination aus Reetdächern und nicht glänzenden Dachziegeln bzw. nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen
- In allen Gebieten mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes südlich des Stiekelriegweges und des Ferienhausgebietes sowie des Sondergebietes 2 sind geneigte Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) entsprechend der 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 der braunen Farbtöne der Ral-Farben 8001 – 8025 und 8028 einzudecken.
- Im allgemeinen Wohngebiet südlich des Stiekelriegweges und dem Ferienhausgebiet sind geneigte Dächer mit orangen bis roten Farbtönen der Ral-Farben 2000 – 2004, 2008 – 2012, 3000 – 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 einzudecken. Im Sondergebiet 2 sind geneigte Dächer mit Ausnahme der Reetdächer entsprechend der orangen und roten Farbtöne der Ral-Farben 2004, 2008 – 2012, 3000 – 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 einzudecken.

6. Gebäudeproportionen

Im allgemeinen Wohngebiet ist in der mit $\diamond 4$ bezeichneter Fläche nur ein Gebäude in der in der nachstehenden Skizze dargestellten Form zulässig.



7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite und innerhalb von Bebauung freizuhaltenden Bereichs das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das von 1,2 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Bereiches sind Einfriedungen über das Maß von 1,2 m ausnahmsweise auch zulässig, wenn die Einfriedung zum Fußweg hin begrünt wird.

Hinweise:

1. Wallhecken

Die nach § 9 (1) 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dementsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten und als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung nach NAGBNatSchG und nach BauGB ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

3. Geschützter Biotop

Auf der als Wasserfläche festgesetzten Teilfläche des Flurstückes 26/12, Flur 3, Gemarkung Tannenhausen „Teich“ nördlich Sandgasse ist auf 1.200 qm Fläche ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer vorhanden, das als naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer nach § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist. Es ist entsprechend im Plan gekennzeichnet. Zuständig für die Überwachung nach NAGBNatSchG und nach BNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

4. Landschaftsschutzgebiet

Am Nordwestrand des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Berumerfehner-Meerhusener Moor“ LSG AUR 11. Die diesbezügliche Schutzverordnung der Bezirksregierung Aurich vom 12.4.1973 ist zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

5. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bodenfunde unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen der Niedersächsischen Denkmalschutzbehörde, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft - entgegen.

6. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist nach dem Abfallrecht unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

7. Oberflächenentwässerung

Zuständig für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen) ist nach § 107 Niedersächsisches Wassergesetz der jeweilige Grundeigentümer.

Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen der Verkehrsflächen werden von der Stadt Aurich unterhalten. Für Anschlüsse an die Straßenentwässerung ist eine Genehmigung der Stadt Aurich erforderlich.

Zuständig für die Überwachung der Entwässerungsgräben ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.

8. Nicht wassergefährdende Stoffe

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 62 und 63 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS 1999 mit ergänzender VwVwS 2005) sind nicht wassergefährdende Stoffe definiert, die im offenliegenden Grundwasserkörper des Badesees nicht wassergefährdend sind. Zuständig für Auskünfte dazu ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.