

Bebauungsplan Nr. 41/1/2. Änderung – Julianenburger Straße –

Aurich, 20.12.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen zur Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 6 Bau NVO)

In dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind nach § 3 Abs. 3 der BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO).

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

3. Grundflächenzahl/Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,4 festgesetzt. Weitergehend wird festgesetzt, dass die maximale Geschossfläche 300,0 m² pro Einzelhaus betragen darf. Garagen und Nebengebäude sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), um maximal 50 % überschritten werden.

4. Höhenlage / Unterer Bezugspunkt (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKF).

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2,3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen das Maß von maximal 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

6. Abweichende Bauweise a (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Baukörperlängen von maximal 25,0 m zulässig.

7. Zu- und Abfahrt

Das Grundstück ist über die vorhandene Stellplatzfläche, ausgehend von der Julianenburger Straße, zu erschließen.

8. Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.b und § 9 (1) 25.a BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten. Dabei ist zum Stammfuß ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

An der zeichnerisch festgesetzten Stelle ist ein gebietsheimischer Laubbaum erster Ordnung (Hochstamm mit mind. 16-18 cm Stammumfang, Art Stieleiche oder Rotbuche) neu anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Er ist bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

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

Zum Schutz der wildlebenden europäischen Vogelarten wird ein Gehölzschnitt der nach der Baumschutzsatzung geschützten und der als zu erhalten und anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume während der Vogelbrutzeit vom 1. März bis 31. Juli ausgeschlossen. Zum Schutz der Fledermäuse wird ein Gehölzschnitt der nach der Baumschutzsatzung geschützten und der als zu erhalten und anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume während der Fledermausjagdperiode von 1. März bis 31. Oktober ausgeschlossen.

Hinweise

1. Baumschutzsatzung (§ 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die nach Bebauungsplan als zu erhalten und als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind zugleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, geschützt als geschützte Landschaftsbestandteile. Eine Bodenbefestigung oder -versiegelung sowie ein Bodenauftrag und Bodenabtrag im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) und Ausastungen im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder sonstige historische bedeutsame Bodenfunde zutage treten, so ist unverzüglich eine Denkmalbehörde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

3. Altlasten

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

4. Oberflächenentwässerung

– Straßenentwässerungsanlagen

Die Straßenentwässerungsanlagen werden von der Stadt Aurich unterhalten. Für Anschlüsse an die Straßenentwässerung ist eine Genehmigung des Fachdienstes Stadtentwässerung der Stadt Aurich erforderlich.

– Unterhaltung Entwässerungsgräben

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

– Überwachung Entwässerungsgräben

Zuständig für die Überwachung der Entwässerungsgräben ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich. Die Gewässerschau erfolgt bedarfsweise durch den Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich.

5. Artenschutz (§ 44 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.

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