



ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 323

WESTLICH SEXTER WEG

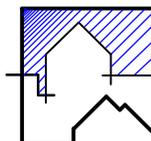
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 08.02.2017)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323
"Westlich Sexter Weg" wurde ausgearbeitet von:

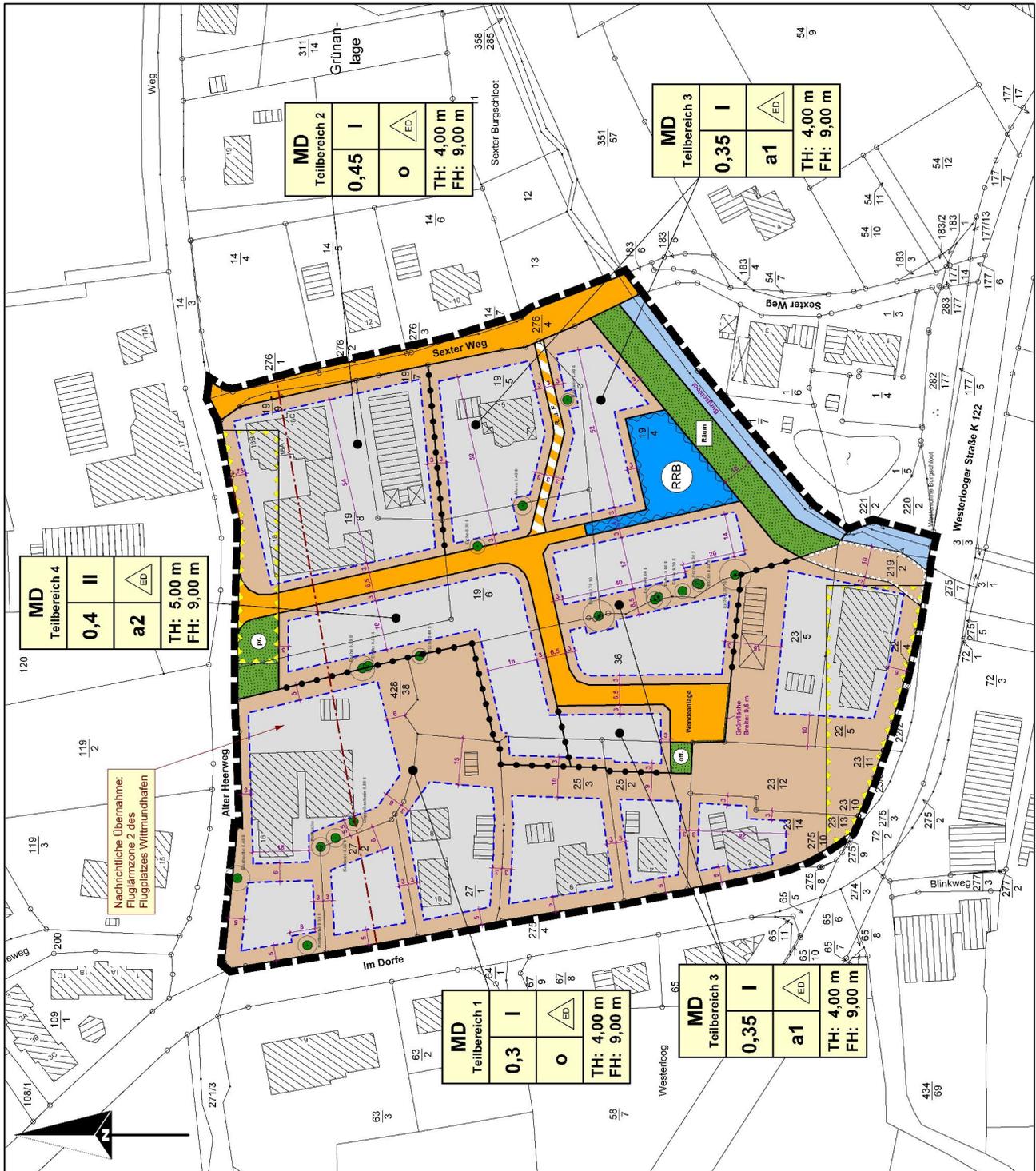


BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

PLANZEICHNUNG (verkleinert)



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,35

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

FH

maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a1 / a2

abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze mit überbaubarem Bereich im MD

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R. u. F.

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Räumstreifen

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



Wasserfläche (Entwässerungsgraben)



Flächen für die Wasserwirtschaft



Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Fläche auf der der Geruchsimmissionsgrenzwert gemäß GIRL von $IW = 0,15$ überschritten wird



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahme



Abgrenzung der Fluglärmszone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen



Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet (MD)

1.1

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nr. 2 Abweichende Bauweisen gemäß § 9 Abs.1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig.

Bei der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 22,0 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind jeweils auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten jeweils die Regelungen der offenen Bauweise.

Nr. 3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind in den Teilbereichen 1 bis 3 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind im Teilbereich 4 pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilbereich 1 des festgesetzten Dorfgebietes (MD) auf den Flurstücken 428/38 (Alter Heerweg 16) und 22/5 (Westerlooger Str. 7) bei Umnutzung der dort vorhandenen Gulfhöfe maximal vier (4) Wohneinheiten zugelassen werden.

Nr. 4 Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Die Traufhöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 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 Bereichs zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie zwischen den zu erhaltenden Bäumen und der baumseitigen Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 7 Baumschutz

Um den Wurzelschutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 2,5 m zum Stammfuß einzuhalten. In diesem Bereich sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen oder Bodenauftrag und Bodenabtrag zulässig.

Nr. 8 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Nr. 9 Außerkrafttreten anderer Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Satzung Nr. 34 „Middels-Westerloog“ außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 NBauO)

§ 1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise 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.

§ 3 Dachaufbauten

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

§ 4 Dachmaterialien und Dachfarben

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Grün- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

§ 5 Fassadengestaltung

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

HINWEISE

Altlasten

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

Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen des Landkreises Aurich 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. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises kann ggf. geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Harlingerland. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutzgebieten und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Auch die Laubbaum-Hochstämme auf der Straßenverkehrsfläche Sexterweg über 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind entsprechend geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind gegebenenfalls genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Baumaterialien

Sofern 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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.

Bodenkontaminationen

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich in der Fluglärmzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen (siehe Markierung in der Planzeichnung). Für die Wohngebäude im betroffenen Dorfgebiet werden gemäß der SchallschutzV (Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Schallschutzanforderungen festgesetzt. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_{w} der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen.

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Die Aufstellung von Baukränen ist 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.