

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA sind nach § 4 Abs. 3 der BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO)
- Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der BauNVO)

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) sind maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaus bzw. pro Hausgruppe zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig.

3. Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) wird festgesetzt, dass die maximale Geschossfläche 180,0 m² pro Einzel- bzw. Doppelhaus (90,0 m² pro Doppelhaushälfte) betragen darf.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) wird festgesetzt, dass die maximale Geschossfläche pro Einzelhaus, Doppelhaus bzw. pro Hausgruppe 250 m² betragen darf.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4) wird festgesetzt, dass die maximale Geschossfläche pro Einzel- oder Doppelhaus 150,0 m² (75,0 m² pro Doppelhaushälfte) betragen darf.

Garagen und Nebenanlagen sind nicht auf die maximale Geschossfläche anzurechnen.

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

Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF)

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

5. Traufhöhe/Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 dürfen die Traufhöhen der Gebäude das Maß von maximal 4,0 m nicht überschreiten.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen die Traufhöhen das Maß von 6.00 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

In den festgesetzten Wohngebieten WA 1 und WA 4 dürfen die Firsthöhen der Gebäude das Maß von maximal 9,00 m nicht überschreiten.

In den festgesetzten Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen die Firsthöhen der Gebäude das Maß von maximal 10,00 m nicht überschreiten.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 bis Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um maximal 50% überschritten werden.

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

a1: Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Baukörperlängen von maximal 18,0 m zulässig.

a 2: Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Baukörperlängen von maximal 25,0 m zulässig.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von maximal 25,0 m zulässig.

a 3: Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Baukörperlängen von maximal 15,0 m zulässig.

8. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§§ 12(6), 14(1) und 23(5) BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGB)

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger.

Auf der mit B gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie als Feuerwehrezufahrt (in Kombination mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg).

10. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten.

Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Schotter, Porenpflaster, Kies, Rindenmulch oder Brechsand auf wasserdurchlässiger Tragschicht erfolgt.

11. Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) sind zwei Einzelbäume ersatzweise neu anzupflanzen und abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Es sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang der Art *Tilia cordata*/Winterlinde zu verwenden. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

12. Wallhecken-Neuanlage (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus örtlich anstehendem Lehmboden, ggfls. mit Oberbodenandeckung von 20 cm Stärke, mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Wallkopf mit Gießmulde und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (9 Gehölze je 10 m Walllänge). Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Zu landwirtschaftlichen Weideflächen ist eine viehkehrende Einzäunung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. An der Innenseite ist eine Grube in 0,5 m Breite und 0,3 m - 0,5 m Tiefe herzustellen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze –angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität, ggfls. Standortbeschränkung)- zu verwenden: Schwarzerle (Baum, Heister 1xv., nur feuchte Standorte), Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Rotbuche (Baum, Strauch 1xv., nur nährstoffreiche Standorte), Schlehe (Strauch, Str. 2xv.), Stieleiche (Baum, Heister 2xv.), Hundsrose (Strauch, Str. 2xv.), Ohrchenweide (Strauch, Strauch 2xv., nur feuchte Standorte), Salweide (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Strauch, Str. 2xv.). Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden.

13. Wallheckenschutz (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Wallheckenschutzstreifen und dem Regenrückhaltebecken sind in einem Streifen von bis zu 5,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecken-Schutzstreifen) sind zum Schutz der Baumkronen und der Wurzelbereiche der Wallheckenbäume für Nebenanlagen und Garagen unzulässig.
In Abhängigkeit vom Stammumfang der Großbäume dürfen in den Schutzzonen auf einzelnen Abschnitten der Wallhecken-Schutzstreifen Nebenanlagen und Garagen ausnahmsweise angeordnet werden, sofern eine Gründung über Punktfundamente erfolgt. Die Punktfundamente müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Die Lage der Fundamente ist über eine Suchschachtung in Handarbeit zu ermitteln. Die Wallheckenabschnitte mit einer grundsätzlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen mit Punktfundamente sind im „Übersichtsplan Wallheckenschutz“ als Anlage zum Umweltbericht zeichnerisch dargestellt.
In den darin blau schraffierten Zonen mit Bäumen mit einem Stammumfang bis max. 40 cm ist ein Abstand von mind. 5,20 m ab Stammmitte einzuhalten.

In den darin rot schraffierten Zonen mit Bäumen mit einem Stammumfang bis max. 50 cm ist ein Abstand von mind. 6,50 m ab Stammmitte einzuhalten.

Der Verkehr mit Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterial auf den Schutzstreifen ist unzulässig.

In den Wallhecken-Schutzstreifen sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regenwasser-Rückhaltung ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit bis zu 6.000 qm Bodenabtragsfläche zulässig.

Darin sind auf bis zu 600 qm Fläche Tiefwasserzonen anteilig anzuordnen, die eine Sohlentiefe von bis zu 2,5 m unter der Geländeoberkante aufweisen sollen. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sollen wechselnde Neigungen von 1 : 2 bis 1 : 8 mit unregelmäßigem Kleinrelief aufweisen. Randlich sind außerhalb des Regenrückhaltebeckens auf ca. 4.000 qm Fläche extensiv gepflegte Mähwiesen anzugliedern. Die Mähwiesenflächen sind mit einem maximalen Bodenauf- und abtrag von 20 cm ausgehend von der bestehenden Geländeoberkante anzulegen. Sie sind einmal jährlich oder einmal in zwei Jahren in der Zeit von Juni bis August zu mähen.

Die Pflegemaßnahmen an dem Gewässer wie Entschlammungen und Gehölzentfernungen sind auf die zur Gewährleistung der Regenrückhaltefunktion erforderliche Maßnahmen zu begrenzen. Die Pflegemaßnahmen sollen nur im mehrjährigen Abstand erfolgen.

An den als zu erhalten festgesetzten Wallhecken ist in diesem Bereich mit Bodenabtrag und Bodenauftrag ein Abstand von mind. 5,00 m zum Wallfuß einzuhalten.

15. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich III sind an allen der Wallinghausener Straße zugewandten und um bis zu 90 Grad abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Im gekennzeichneten Bereich II sind an allen der Wallinghausener Straße zugewandten und bis zu 90 Grad abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

In den gekennzeichneten Bereichen II kann im Einzelfall auf bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass die Lärmwerte innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

In allen gekennzeichneten Bereichen gilt an den jeweiligen Gebäudefronten, wenn in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen werden, dass diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

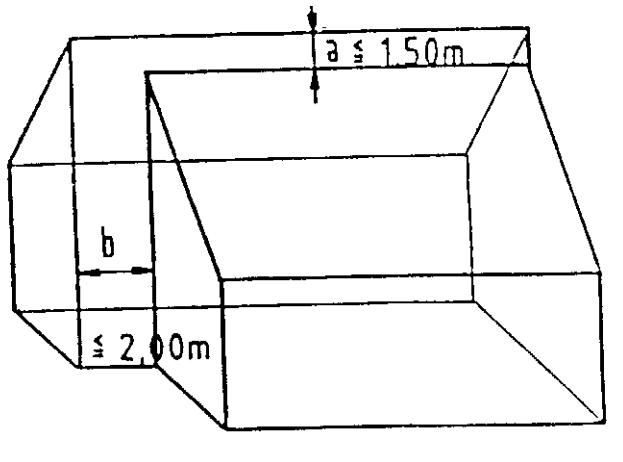
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 84(3) NBauO)

Für alle Gebäude im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4) sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25– 50 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt ebenfalls für Reetdächer. 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 m² 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.



2. Dachaufbauten (§ 84 (3) NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,80 m sein, außer wenn es sich hierbei um ein Zwerchhaus handelt. Das Zwerchhaus darf jedoch pro Dachseite des jeweiligen Gebäudes nur einmal erscheinen und die Hälfte der jeweiligen Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten.

3. Dacheindeckung (§ 84 (3) NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden roten, rot-orangen, rotbraunen und anthrazit-schwarzen Dachziegeln oder Dachsteinen der (RAL)-Farbtöne 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7010 - 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 8002-8004, 8019, 8022, 8025-8028, einzudecken. 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

4. Einfriedungen (§ 84 (3) NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der an 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.

Hinweise

1. Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), § 29 u. § 39 Bundesnaturschutzgesetz)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind mit zusammen m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich in vierzehn Abschnitten auf zusammen 1.394 m Länge als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG. Weiter befindet sich im Plangebiet nördlich der K 130 auf 83 m Länge nach § 9 (1) 25.a BauGB eine als anzulegen festgesetzte Ersatzwallhecke mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer städtischen Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 214 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenfunktionsbeeinträchtigungen im Plangebiet mit Lage an der Grenze zum Ostfrieslandwanderweg in der Gemarkung Plaggenburg, Flur 5, Flurstück 330/139 mit 42 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebietes ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebietes vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

Gehölzschnittarbeiten an Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt.

2. Baumschutzsatzung (§ 22 (1) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, § 29 Bundesnaturschutzgesetz)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch 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 geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art, der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S.517) und auf die Änderungen vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 verwiesen, 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. Der Finder und der Leiter der Arbeiten sind verpflichtet, Bodendenkmale anzuzeigen.

4. 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.

5. Wasserschutzgebiet Zone IIIA

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßenverkehrs- und Wohnbauflächen liegen im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV in der Schutzzone IIIA. Das Wasserschutzgebiet darf in der Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Grünlandnarbe nur im Bereich des unbedingt notwendigen (Fundamente, Straße, Zufahrt usw.) zerstört wird, um so potentielle Nährstoffausträge in das Grundwasser zu minimieren. Die diesbezügliche Schutzverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.01.1991 ist zu beachten. Für Grünlandumbruch ist demnach eine Genehmigung des Landkreises Aurich erforderlich. Die Wohnbauflächen sind nach dem Stand der Technik der Abwasserentsorgung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich anzuschließen. Die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24.05.1995 ist dabei zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.

Auch die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), das ATV-Arbeitsblatts A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, die Anlagenverordnung (VawS) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind hier anzuwenden und zu beachten.