

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 297 – Teil A

Textliche Festsetzungen Entwurf

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Skagerrakstraße. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (ausgenommen untergeordnete Dachaufbauten).

3. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz und Haltestelle“ sind bauliche Anlagen wie Pavillons, Wartehäuschen, Pergolen etc. sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Die Grundfläche darf insgesamt 250 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des ausgebauten Platzes.

4. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung der Einstellplätze, zur Begrünung, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich

4.1 Die Einstellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen/versickerungsfähigem Material herzustellen.

4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende Maßnahmen zur Begrünung vorzunehmen:

Die Stellplatzflächen sind bereichsweise mit begrünten Pergolen oder Rankgerüsten auszustatten. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1:

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 2.

4.3 In dem Plangebiet sind zum Ausgleich 2 mittelgroße, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 3.

Für den innergebietslichen Gehölzausgleich können auch die Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 angerechnet werden.

4.4 Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und –abtrag im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig und sonstige Schädigungen zu vermeiden.

Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	<i>Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia ,Engelmannii'</i>

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Säulenhainbuche	<i>Carpinus betulus fastigiata</i>
Säulen-Stieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Pflanzliste 3 für Gehölzpflanzungen im Wohngebiet

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden muß diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Baudenkmale

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 297 Teil A sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 [2] des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal darf das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt werden.

Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

In den gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist insbesondere im Fall von Rückbauten eine baubegleitende nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Verkehrslärm

Der Straßenbaulastträger der B 10 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aufgrund der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) auf der Straßenverkehrsfläche 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. Die innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz vorhandenen und nach der Baumschutzsatzung geschützten, aber im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in Abwägung mit den Belangen der Verkehrssicherheit und der Verkehrsfunktion möglichst zu erhalten.

Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von 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.

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

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung bzw. das Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudesubstanz diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abfassung des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp und Wellenlängen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden.