

# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 2. Abweichende Bauweisen a1 und a2 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO

a1: Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

a2: Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit einer Länge von maximal 25,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

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

- 3.1 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.
- 3.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.
- 3.3 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

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

a1: Innerhalb des mit a1 festgesetzten Gebietes sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

a2: Innerhalb des mit a2 festgesetzten Gebietes sind max. vier Wohneinheiten pro Hausgruppe und Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Grundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Größe je Baugrundstück ist auf höchstens 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

## 6. 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 Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

## 7. Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- 7.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m<sup>3</sup> haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
- 7.2 In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- 7.3 Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
- 7.4 Der Volumenraum über dem Walkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitтарbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Aurich.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 9.1 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich und der Anwohner belastet.
- 9.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich belastet.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

#### **1. Dachaufbauten**

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 Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

#### **2. Dacheindeckung**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL – Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL – Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

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

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

#### **3. Dachform und Dachneigung**

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.

#### **4. Einfriedungen**

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. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2. Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen 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 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

## 3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

## 4. Wallheckenschutz

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 588 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Nordgrenze auf 377 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 351 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenfunktionsbeeinträchtigungen im Plangebiet mit Lage am Gemeindeweg Hochpad in der Gemarkung Walle, Flur 6, Flurstück 128/4 mit 213 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 dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Öhrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

## 5. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.