

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 297

Textliche Festsetzungen – Entwurf Oktober 2017

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. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgelegten Trauf-, First- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante des nächstgelegenen Punktes zur jeweiligen Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt der First- und Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (ausgenommen untergeordnete Dachaufbauten).

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 50 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch auch Gebäudelängen über 50 m.

6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.1 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.

6.2 Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt 250 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des ausgebauten Platzes.

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

- 7.1 Die Einstellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen/versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 7.2 Innerhalb der privaten Einstellplätze ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1.
- 7.3 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. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Für den innergebietlichen Gehölzausgleich können auch die Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2 angerechnet werden.

Pflanzliste1 für Stellplatzbäume

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

Pflanzliste 2 für Gehölzpflanzungen im Wohngebiet

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

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210

- 8.1 An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den nachfolgenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7 entsprechen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,res = 30 dB	erf. R'W,res = 30 dB
III	erf. R'W,res = 35 dB	erf. R'W,res = 30 dB
IV	erf. R'W,res = 40 dB	erf. R'W,res = 35 dB
V	erf. R'W,res = 45 dB	erf. R'W,res = 40 dB
VI	erf. R'W,res = 50 dB	erf. R'W,res = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- 8.2 Zusätzlich ist in Schlafräumen durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

- 8.3 Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und/oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Im Lärmpegelbereich VII sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

- 8.4 Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

8. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf

- 8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 2 mindestens 25 Wohnungen für Personen bereit zu stellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Hinweis:

Die DIN-Vorschriften Nr. 18005, Nr. 18920 und Nr. 4109 werden zur Einsicht bei der Stadt Aurich bereitgelegt.

Stadt Aurich - Bebauungsplan Nr. 297
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO
Oktober 2017

Allgemeines Wohngebiet WA 1
(Baudenkmale/Neubauten an Skagerrakstraße)

1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 50% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur Skagerrakstraße sind nicht zulässig.
- (2) Grundstückseinfriedungen zur Esenser Straße und zur Admiral-Scheer-Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Gebäude Nr. 17 Nord)
(Baudenkmal westlich Quartiersplatz)

1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Mischgebiet MI 1 (Gebäude Esener Straße)

1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 ° und höchstens 50 ° zulässig.
- (3) Es sind nur anthrazitfarbene und rote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.
- (4) Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Mischgebiet MI 2 (Gebäude Nr. 17) (Baudenkmal südlich Quartiersplatz)

1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 ° und höchstens 50 ° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5

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

RAL - Farben

Für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung in Rot-, Rotbraun- und Anthrazittönen sind die Farbtöne folgender RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR) maßgeblich:

Farbreihen

rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027,3031,
braun 8001-8025 und 8028,
anthrazit 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043.

Begrünung von Einstellplätzen

Bei der Begrünung von Stellplatzflächen durch Pergolen oder Rankgerüsten sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzenliste 3 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	<i>Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünflättriger Wilder Wein	<i>Partenocissus inserta</i>
Fünflättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia ,Engelmannii'</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera peridymenum</i>

Ausnahmen

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Wintergärten.

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 297

Hinweise Entwurf

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 210 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.

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

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Erhaltung von Gehölzen

Zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhalten festgelegten Gehölze sind folgende Hinweise zu beachten. Bei sämtlichen Baumaßnahmen und gestalterischen Maßnahmen sind Schutz- und Sicherheitsabstände zu den Bestandsgehölzen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich sowie der DIN 18920 einzuhalten. Auf die Beachtung von Schutzabständen sowie den Schutz des Wurzelraumes und des Traufkantenbereiches der Bäume (Stammschutzkonstruktionen, Unzulässigkeit von verdichtenden Maßnahmen und/oder der Ablagerungen von (Bau-)Materialien im Wurzelbereich, etc.) wird verwiesen.

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.