

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT AURICH

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 343 „Fockenbollwerkstraße / Wanderweg“

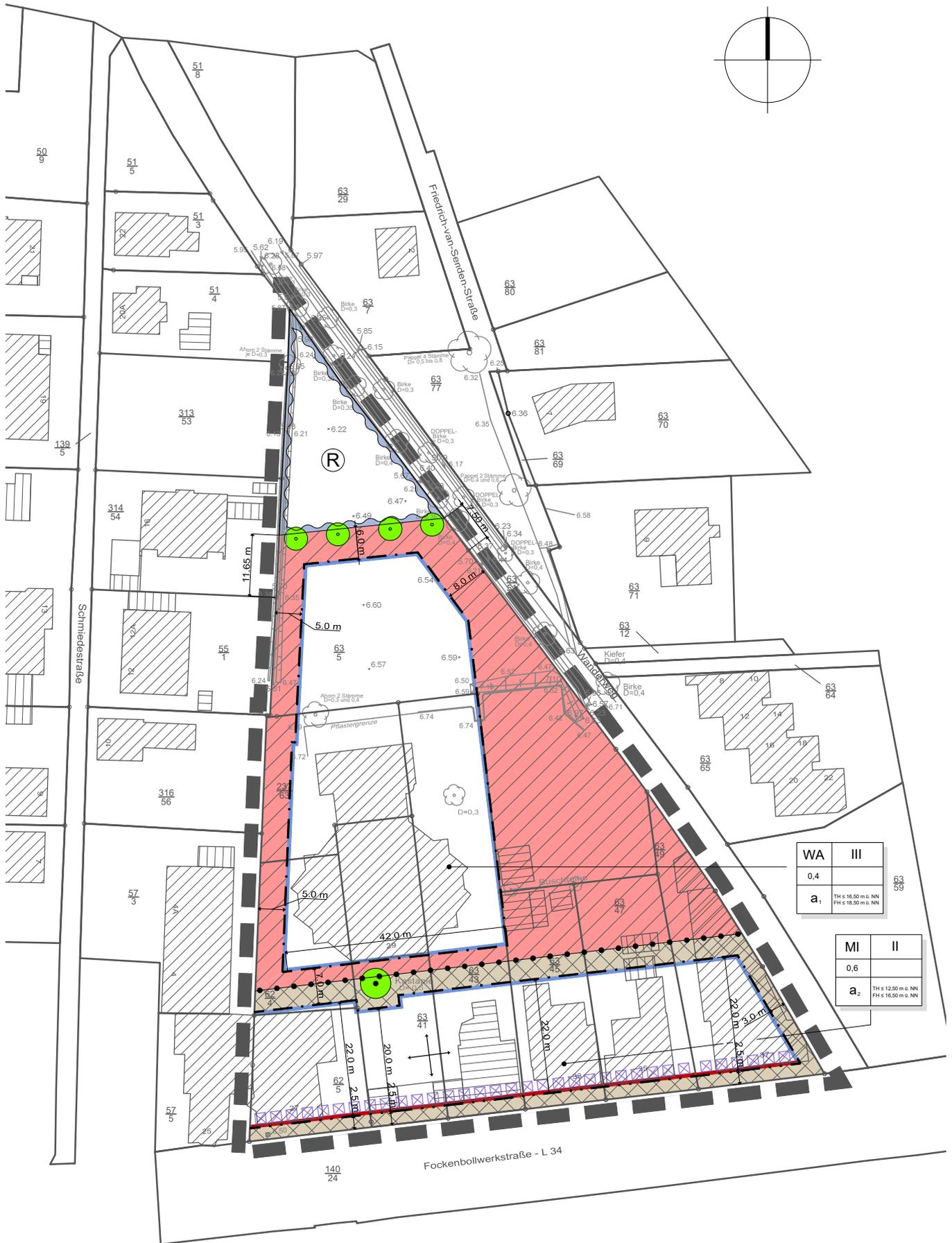
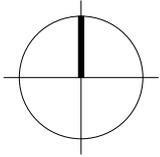
im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

PROJEKT - NR.	PROJEKTBEARB.	PLANSTAND	MAßSTAB	BLATTGR.	DATUM
AUR_BPL343_12_15	JPS	Satzung	1: 1.000	A4	11.01.2018

PLANVERFASSER

johann-peter schmidt
 dipl.-ing. architekt
 26603 Aurich
 Bgm.-Schwiening-Str. 12
 T +49-04941-686 34
 mail@jps-architekten.de



WA	III
0,4	
a ₁	TH ≤ 16,50 m ü. NN PH ≤ 18,50 m ü. NN

MI	II
0,6	
a ₂	TH ≤ 12,50 m ü. NN PH ≤ 16,50 m ü. NN

140
24

Fockenballwerkstraße - L 34

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Textliche Festsetzung Nr. 1



Mischgebiet
§ 6 BauNVO
Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 5

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
(gemäß Pläneintrag angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß)
- III Zahl der Vollgeschosse
(gemäß Pläneintrag angegeben als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m) über Normalnull (NN)

- TH maximale Traufhöhe in Metern (m) über Normalnull (NN)
FH maximale Firsthöhe in Metern (m) über Normalnull (NN)

Bauweise, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
Textliche Festsetzung Nr. 2



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Textliche Festsetzung Nr. 3

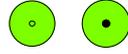


Baulinie
Textliche Festsetzung Nr. 4



Stellung der baulichen Anlage
Textliche Festsetzung Nr. 6

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzung von Bäumen
Textliche Festsetzung Nr. 9



Erhaltung von Bäumen
Hinweis Nr. 4

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



Bereiche für die
Regenwasserrückhaltung

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen



Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
Textliche Festsetzung Nr. 8

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze



Gebäude



Vorhandener Baumstandort

6.72

Höhepunkt in Metern über NN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

a₁ (Allgemeines Wohngebiet) Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

a₂ (Mischgebiet) Es gilt die offene Bauweise ausschließlich mit Einzelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 22 m zulässig.

3. Baugrenzen

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

4. Baulinien

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Unterschreitung der Baulinie (Rücksprung) von maximal 4,00 m auf einem Anteil der Gebäudebreite von maximal 25 % ist zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um bis zu 70 % überschritten werden.

Gebäudehöhe

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist bei Flachdächern die Höhe der Attika; wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut und bei geneigten Dächern die äußeren Schnitlinien aus Außenwand und Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ergibt sich bei geneigten Dächern aus den Schnitlinien der Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut).

Die als Höchstmaß genannten Gebäudehöhen können ausschließlich bei Flachdächern für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von insgesamt max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

6. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen gemäß Planeinschrieb zu stellen.

7. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

(§ 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 im Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenverkehrsfläche (Fockenbollwerkstraße) unzulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche „Wanderweg“ am Ostrand des Plangebietes einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

8. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Gebäudeseiten oder Teile davon sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen) und für die Außenbauteile von Büroräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) Tabelle 7, Zeile 5 entsprechen; für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume an den vorgenannten Fassadenseiten sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Für die übrigen Gebäudeseiten sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und für die Außenbauteile von Büroräumen Einzelnachweise zu führen.

9. Anpflanzung von Bäumen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen ist jeweils ein Laubbaum-Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, der Art Säuleiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

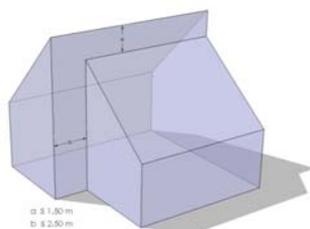
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 NBauO 2012)

1. Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet (MI) sind nur Sattel-, Waln- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:



2. 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.

3. Einfriedungen

Als Einfriedung ist im Allgemeinen Wohngebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche „Wanderweg“ am Ostrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus Laubgehölzen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), 2 x verpflanzt, mind. 100 - 150 cm hoch, drei Pflanzen pro 1 lfm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wenn an dieser Grenze ergänzend eine Zaunanlage o. ä. errichtet werden soll, ist diese vom Wanderweg aus betrachtet hinter der Hecke anzuordnen; in diesem Fall muss die Hecke mindestens so hoch sein wie die Zaunanlage.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich in Ausrichtung zur Fockenbollwerkstraße (südliche Ausrichtungen) zulässig. Werbeanlagen auf und an Dächern, Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und mobile Werbeanlagen sind unzulässig.

III. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

2. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

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

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

3. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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.

4. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

(§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftsbestandteile)

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 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.“

5. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

6. Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und 5

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 322), hat der Rat der Stadt Aurich am den Bebauungsplan Nr. 343, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister
Herr Windhorst

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwiening-Str. 12 mail@jps-architekten.de
T +49-04941-686 34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße/Wanderweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 26.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister
Herr Windhorst

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 11.08.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den

Bürgermeister
Herr Windhorst

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße/Wanderweg“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße/Wanderweg“ und der Entwurf der Begründung haben vom 27.11.2017 bis einschließlich 05.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den

Bürgermeister
Herr Windhorst

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße/Wanderweg“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den Bürgermeister
Herr Windhorst

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den Bürgermeister
Herr Windhorst

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den Bürgermeister
Herr Windhorst

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den Bürgermeister
Herr Windhorst

Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den
Unterschrift

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster

Maßstab: 1 : 1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung**



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2016), Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....
Ort / Datum

.....
Amtliche Vermessungsstelle

.....
Unterschrift / Siegel