

**Satzung Nr. 58 –Briesestraße -
für den Ortsteil Plaggenburg der Stadt Aurich
(Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB)**

Textliche Festsetzungen

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt, wobei das zweite Geschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

2. Maximal zulässige Grundfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundfläche eines Einzelhauses darf maximal 180 m² betragen.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgesetzt.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs 2 Nr. 1, § 16 BauNVO)

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

5. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Abweichend hiervon ist die Länge der Einzelhäuser auf max. 18,0 m beschränkt.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Bebauungstiefe bestimmt.

Für die Bebauung nördlich entlang „An der Briesestraße“, sowie westlich und östlich der „Briesestraße“ dürfen die baulichen Anlagen (einschließlich der Garagen und Nebenanlagen) einen Abstand von 24,0 m, gemessen von der Flurstücksgrenze nicht überschreiten. Gleichzeitig ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m entlang „An der Briesestraße“ und 4,0 m entlang der „Briesestraße“ einzuhalten.

7. Wallhecken- und Baumschutz (§ 9 (1) Nr. 25.b Baugesetzbuch)

Beiderseits der Mittelachsen der zeichnerisch dargestellten Wallhecke in bis zu 6,00 m Abstand und in einem Radius von 6,00 m um den Stammmittelpunkt der nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume sind Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatschutzgesetz NAGBNatSchG, § 39 BNatSchG, § 40 (4) BNatSchG

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort 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 Wallkörper 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 mittelostfriesischen Geest in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten 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.

Hinweise

1. Eingriffsregelung (§ 14 bis § 17 Bundesnaturschutzgesetz)

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 bis § 17 Bundesnaturschutzgesetz ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bauordnungsbehörde der Stadt Aurich im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu entscheiden.

2. Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bei den in die Satzung Nr. 58 einbezogenen Flächen handelt es sich um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche. Frühzeitig spätestens drei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist daher dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft die Gelegenheit zur Durchführung von Prospektionen zu geben. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. Altlasten (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)

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.

4. Baumschutzsatzung (§ 22 (1) Niedersächs. Ausführungsges. z. Bundesnaturschutzges.)

Die im Plangebiet vorhandenen größeren Laubbaum-Hochstämme mit über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) sind 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. Gräben III. Ordnung (Niedersächsisches Wassergesetz)

Zuständig für die Unterhaltung der bestehenden Entwässerungsgräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen) ist nach § 107 Niedersächsisches Wassergesetz der jeweilige Grundeigentümer. Zuständig für die Überwachung dieser Gräben ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich. Für die Neuanlage von Gräben III. Ordnung, für Anschlüsse an diese Gräben und für Grabenverrohrungen für Zufahrten ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich erforderlich.

6. Wasserschutzgebiet/Trinkwasserschutz (Niedersächsisches Wassergesetz)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV in der Schutzzone IIIB. 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 der Unteren Wasserbehörde 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 im Plangebiet anzuwenden und zu beachten.

7. Bauschutzbereich (Schutzbereichsgesetz)

Das Plangebiet befindet sich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Für die Aufstellung von Baukränen ist daher eine Genehmigung des BAIUD Bw, Kompetenzzentrum Hannover, Referat K4 einzuholen. Die Baukräne sind demnach mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.