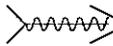


# Planzeichenerklärung :

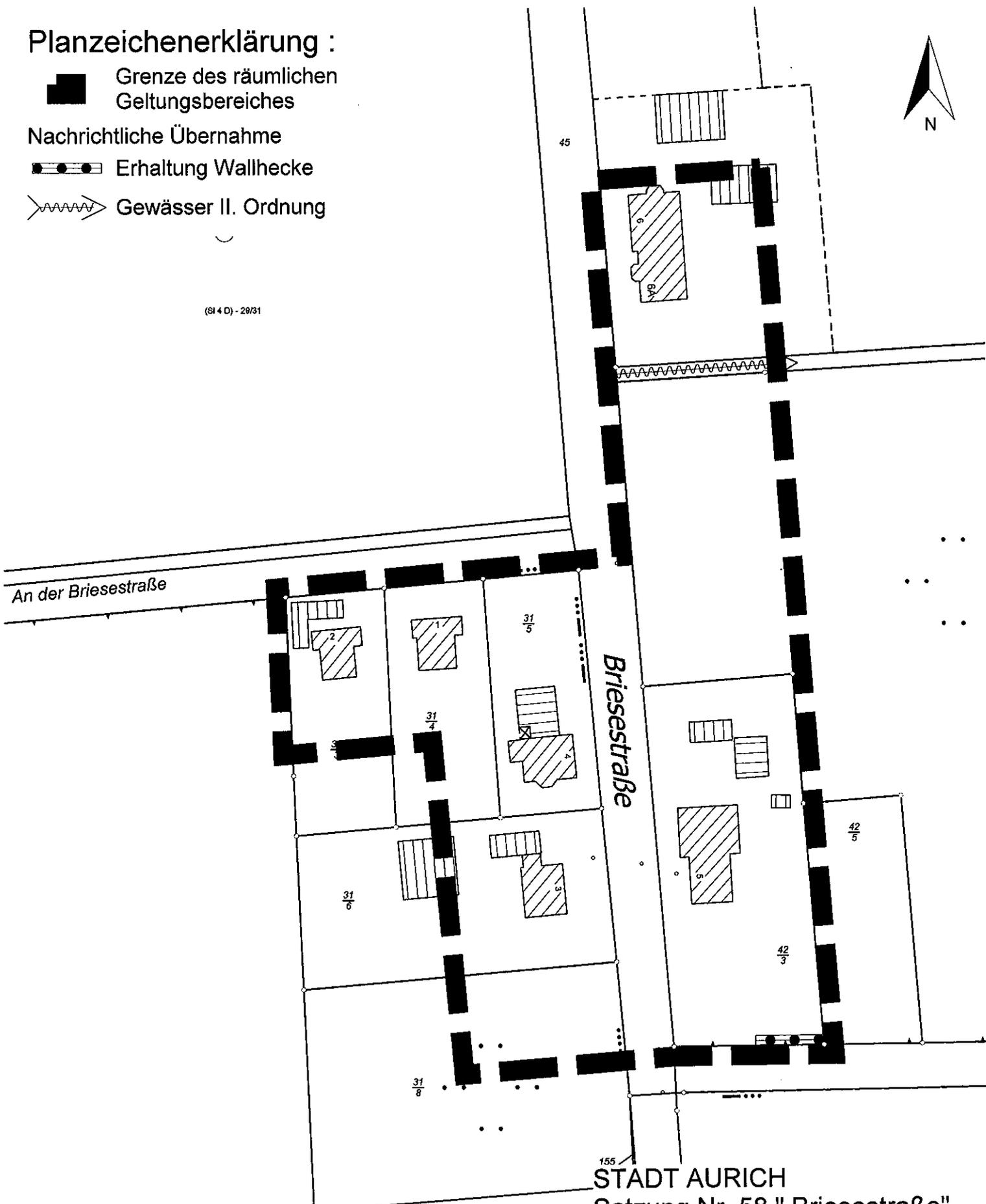
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

 Erhaltung Wallhecke

 Gewässer II. Ordnung

(SI 4 D) - 29/31



An der Briesestraße

Briesestraße

155  
STADT AURICH  
Satzung Nr. 58 " Briesestraße"

Ortsteil Plaggenburg  
Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung  
Aurich, im März 2009  
Maßstab 1 : 1000  
Bearb. Wu./St./Th.

✕30

S 4 D - 24/28

94/8

• • • • •

31/7

45

**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.

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

Die Grundfläche eines Einzelhauses darf maximal 180 m<sup>2</sup> betragen.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m<sup>2</sup> 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 „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

Die dargestellten Wallhecken sind nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt. Sie sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Handlungen, die das

Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Für die Überwachung und die Erteilung von Ausnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## Hinweise

### 1. Eingriffsregelung

Über die Eingriffsregelung nach § 7 bis § 14 Niedersächsisches Naturschutzgesetz ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Aurich im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

### 2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. 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

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 (§ 28 NNatG)

Die nach Baumschutzsatzung der Stadt vom 01.12.1983 und zuletzt geändert am 18.05.2006, geschützten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung haben einen Stammumfang von mehr als 80 cm -gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden- und sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu erhalten. Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und Bodenabtrag des Wurzelraumes und Ausastungen im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind daher zu vermeiden. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

### 5. Gewässer II Ordnung

Gemäß § 6 der Satzung des Verbandes ist von Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 10,0 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante an, von jeglicher Bebauung oder Anpflanzung freizuhalten.

**Begründung**

**zur Satzung Nr. 58 „Briesestrasse“**

**gemäß § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch**

**für den Ortsteil Plaggenburg der Stadt Aurich**



Übersichtskarte Maßstab 1 : 20.000

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Größe von 1,05 ha befindet umfasst Teilbereiche im Abstand von ca. 30,0 m östlich und westlich der Gemeindestraße „Briesestraße“ und südlich der Gemeindestraße „An der Briesestraße“ im Ortsteil Plaggenburg. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

## 2. Planunterlage / Geltungsbereich

Planunterlage ist ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Karte zur Satzung.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich sind die Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Lage im unbeplanten Außenbereich dargestellt.

## 4. Veranlassung, Zweck und Ziel

Im Geltungsbereich sollen im Ortsteil Plaggenburg weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Es handelt sich hier um einen Bereich, der durch die Bebauung mit sechs vorhandenen Gebäuden, bestehend aus vier Einzelhäusern, einem Doppelhaus und einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, vorgeprägt ist.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnbebauung vorherrscht und der bebaute Bereich im Außenbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, soll gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch eine entsprechende Satzung erlassen werden. Durch die Satzung wird bestimmt, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Einbeziehung des unbebauten Bereichs südöstlich entlang des Querweges das Siedlungsbild harmonisch abrundet. Durch die Satzung werden 4 - 5 neue Bauplätze geschaffen.

## 5. Lage und städtebauliche Situation

Das Gebiet befindet sich ca. 6,0 km nördlich des Stadtzentrums Aurichs. Plaggenburg ist ein Ortsteil mit einem historischen Dorfkern und daran anschließenden Wohnbauflächen neueren Ursprunges. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung besteht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist als dörflich strukturierte Wohnbebauung mit entsprechenden Bauformen (Sattel- und Krüppelwalmdächer) zu bezeichnen. So besteht eine eingeschossige Bauweise mit Firsthöhen bis 9 m und Traufhöhen um 3 m.

An die vorhandene Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die geplante Wohnbebauung soll sich städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Zudem ist eine geschützte Wallhecke vorhanden. Näheres ergibt sich aus dem LPF.

## 6. Art der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Eine genauere Festsetzung braucht nicht zu erfolgen, da die Orientierung am Bestand erfolgen soll, auch um keine Einschränkung für die Bestandsentwicklung zu treffen. Es handelt sich bei der

vorhandenen Siedlungsstruktur im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen um ländlich geprägte Einfamilienhausbebauung mit vorwiegender Eigennutzung.

#### 7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche mit der Beschränkung auf maximal 180,0 m<sup>2</sup> (textl. Fests.Nr. 2) und der Zahl der Vollgeschosse mit maximal 1.Vollgeschoss wird aus Gründen der Einfügung in das vorhandene Siedlungsbild getroffen.

Aufgrund der Prägung durch die bestehende Bebauung werden aus Gründen der Einfügung gleichzeitig die minimalen Abstände von 3,0 m und maximal einzuhaltenden Abstände der Neubebauung von 24,0 m festgesetzt.

Der Bestand weist überwiegend eine Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit einer gemäßigten Verdichtung auf.

Das festgesetzte Maß entspricht zum einen der gemäßigten Verdichtung der bebauten Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum. Zum anderen ist so eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Das dient auch ausreichend zum Schutz des Landschaftsbildes in der weiteren Umgebung.

#### 8. Bauweise

Die bestehende Bebauung ist noch immer dörflich geprägt. Es besteht eine eingeschossige Bauweise. Die Gebäudelängen schwanken allerdings sehr stark zwischen 15,0 m für Wohnhäuser und bis zu 23,0 m für das bestehende Doppelhaus und das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Um der Vorprägung der vorhandenen Wohnbebauung zu entsprechen und diese fortzusetzen, wird daher für den Geltungsbereich der Satzung eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal 18,0 m festgesetzt. Den Grundeigentümern und Grunderwerbenden wird gleichzeitig noch ein ausreichender Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben gegeben. Auch dem Erhalt des örtlich bestehenden, noch dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes mit aufgelockerter und nicht zu großformatiger Bebauung wird entsprochen.

#### 9. Wallhecken / Baumschutz / Landschaftsbildschutz

Der vorhandene Wallheckenabschnitt setzt sich, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung entlang der Jägerstraße fort und dient der natürlichen Eingrünung. Der Wallheckenabschnitt soll daher wie bisher nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützt bleiben und wird nachrichtlich als zu erhalten übernommen.

#### 10. Erschließung

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „An der Briesestrasse“ bzw. „Briesestrasse“.

#### 11. Oberflächenentwässerung

Der Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich. Innerhalb des Plangebietes verläuft der „Große Brandschloot“ (Gewässer II Ordnung).

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Diese Begründung wurde dem Rat der Stadt Aurich in der Sitzung am .... vorgelegt.

Aurich, den

---

Bürgermeister