

Planunterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 „Wohnbauflächen Extumer Gaste im Ortsteil Extum der Stadt Aurich

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadt Aurich, Fachdienst Planung / August 2018

Entwurfsverfasser
Eingriffsregelung
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung
Textverarbeitung

Anna Heimlich
Thomas Wulle
Marianne Gerdes
Theda Tholen
Anna Heimlich



| | |
|-------------------|-------------|
| Nutzung | WA 1 |
| GFZ | 0.50 |
| GRZ | 0.30 |
| Vollgesch. | II |
| TH =< | 6.5m |
| FH =< | 9,0m |
| Bauweise | |

| | |
|-------------------|-------------|
| $\frac{24}{4}$ | |
| Nutzung | WA 2 |
| GFZ | 0.70 |
| GRZ | 0.40 |
| Vollgesch. | II |
| TH =< | 6.5m |
| FH =< | 9,0m |
| Bauweise | |

136
An der Bundesstrasse



Stadt Aurich

**4. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 252
„Wohnbauflächen Extumer Gäste“**
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand : August 2018
Stadt Aurich, Abteilung Planung
Bgm. – Hippen – Platz 1
26603 Aurich
Bearb. Hei./Th.

Maßstab 1 : 1000



Planzeichenerklärung :

1. Art der baulichen Nutzung :

 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)

2. Maß der baulichen Nutzung :

Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4

Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,0

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, römische Ziffer z.B. II

Höhe baulicher Anlagen inm über einen Bezugspunkt als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe


3. Bauweise, Baugrenze

a Bauweise

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier : Fuß- und Radweg

5. Flächen für Abfallentsorgung

 Abfall

6. Grünflächen

 private Grünfläche

7. Flächen für Aufschüttungen

 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen D, I


 Lärmschutzwall

8. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft


 Bäume Erhaltung


9. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

 Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

 Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

St Flächen besonderer Zweckbestimmung :
Stellplätze

Textliche Festsetzungen BPL 252-4

1. Maximale Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die maximale Grundstücksgröße innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist auf 1.200 m² pro Baugrundstück begrenzt.

2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb eines Abstandes von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig.

3. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

4. Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des mit a festgesetzten Bereichs gilt die offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen. Abweichend hiervon gilt die Längenbeschränkung von 21 m pro Einzel- bzw. Doppelhaus oder Hausgruppen.

Garagen und Nebenanlagen sind auf die jeweiligen Längen der Baukörper nicht mit anzurechnen.

5. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei dem mit <1> festgesetzten Bereich besteht ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

7. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25.a BauGB)

Auf den privaten Grünflächen (nur Lärmschutzwallböschungen) sind zweimal verpflanzte Sträucher mit mind. 100 – 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) anzupflanzen. Es sind nur in freier Natur im betroffenen Gebiet vorkommende und

standortgerechte Gehölze (Arten Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra* und Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*) zu verwenden. Je 100 qm sind 40 Sträucher (1 Strauch je 2,5 qm) anzupflanzen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre).

8. Erhaltung von Einzelbäumen

(§ 9 (1) 25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelraum) von weiterem Bodenauftrag, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine Befestigung in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgt.

9. Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich D ist ein Erdwall bzw. eine beidseitig hochabsorbierende Wand in einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau des Fahrbahnbelages der Emders Straße im nächstgelegenen Abschnitt herzustellen.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2 ist im Erdgeschoß an allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989-11), Tabelle 8, entsprechen.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme des mit I gekennzeichneten Bereichs sind im Obergeschoß an allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989-11), Tabelle 8, entsprechen.

In dem gekennzeichneten Bereich I sind im Obergeschoß an allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90 ° abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989-11), Tabelle 8, entsprechen. In den gekennzeichneten Bereichen I sind auf den der B72 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989-11), Tabelle 8, entsprechen.

Auf den gekennzeichneten Bauflächen gilt, dass, wenn in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen werden diese mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, nicht an der Hausseite angeordnet werden dürfen, die dem vollen Schalleinfall der jeweils imitierenden Straße unterliegen, es sei denn, sie werden durch bauliche Maßnahmen (z. B. mindestens 3 m hohe massive Wand oder vergleichbares) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm abgeschirmt.

10. Umstände für die Zulässigkeit von Nutzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Bauflächen ist die bauliche Nutzung erst zulässig, wenn festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen entlang der Emdener Straße durchgeführt wurden.

11. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt Aurich bereitgestellten Flächen (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Als Maßnahmen zum Ausgleich sind im und für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen von der Stadt durchzuführen: im Eingriffsabschnitt B 280 qm Feldgehölzentwicklung (Lärmschutzwallböschungen). Die Abrechnung erfolgt nach der Ziffer B.1.2 der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

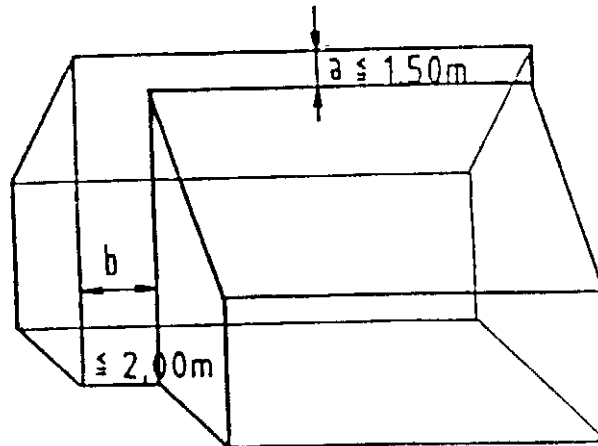
Als Maßnahmen zum Ausgleich sind weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen von der Stadt auf externen Ausgleichsflächen durchzuführen: in der Gemarkung Middels-Westerloog, Flur 8, Flurstück 15 tlw. 2.500 qm Feuchtbiotop und 500 qm Röhrichtentwicklung (Stillgewässerneuanlage), 8.600 qm Feldgehölz (Sukzessionsfläche mit Baumentfernungen) und 75 m = 262 qm Wallheckenneuanlagen; in der Gemarkung Georgsfeld, Flur 6, Flurstück 16 tlw. 27.200 qm Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland und 800 qm Feldgehölz (Sukzessionsfläche mit Baumentfernungen); in der Gemarkung Rahe, Flur 1, Flurstück 16/5 tlw. 6.900 qm Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland (Sumpfdotterblumenwiese). Die Abrechnung erfolgt nach den Ziffern A.1.1, B.1.3, B.3.1, B.4.1 und B.4.3 der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken in der Gemarkung Extum, Flur 1, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, mit zusammen 71.608 qm Fläche zugeordnet (siehe für Eingriffsabschnitt B zeichnerische Festsetzung in 4. Änderung, für Eingriffsabschnitte A, C, D und E im Bebauungsplan Nr. 252).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

Dachneigung und Dachformen

Für alle Gebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind hierbei nur in der dargestellten Lösung zulässig. Es ist eine Dachneigung bis zumindest 25° zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung bis zumindest 20° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.



Dachaufbauten

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens $1,5 \text{ m}$ betragen.

Materialverwendung

Das Dach ist mit nicht glänzenden Dachziegeln und Dachsteinen oder als Grasdach oder Reetdach herzustellen.

Die Außenhaut der Wandflächen in Wellblech und in Fliesen ist unzulässig.

Farbgebung der Dachflächen

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der Ral-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der Ral-Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der Ral-Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über dem Maß von 1,2 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 Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Altlasten

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

3. Bodenfunde

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. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren 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. 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.

6. Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

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

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

8. Normen und DIN-Vorschriften

Folgende verwendete Normen und DIN-Vorschriften

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“,
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“

sind bei der Stadt einsehbar.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 30.10.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 inklusive Begründung haben vom 08.05.2018 bis zum 13.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 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

Der Bürgermeister