



### Bebauungsplan Nr. 323

### WESTLICH SEXTER WEG



#### Textliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften - Hinweise

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 23.08.2018



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet (MD)

### 1.1

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

### 1.2

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

### 1.3

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## Nr. 2 Abweichende Bauweisen gemäß § 9 Abs.1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig.

Bei der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 22,0 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind jeweils auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten jeweils die Regelungen der offenen Bauweise.

## Nr. 3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind in den Teilbereichen 1 bis 3 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind im Teilbereich 4 pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilbereich 1 des festgesetzten Dorfgebietes (MD) auf den Flurstücken 428/38 (Alter Heerweg 16) und 22/5 (Westerlooger Str. 7) bei Umnutzung der dort vorhandenen Guldhöfe maximal vier (4) Wohneinheiten zugelassen werden.

## Nr. 4 Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Die Traufhöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

## **Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 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 innerhalb der Bereichs zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie zwischen den zu erhaltenden Bäumen und der baumseitigen Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

## **Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume**

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

## **Nr. 7 Baumschutz**

Um den Wurzelschutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß einzuhalten. In diesem Bereich sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen oder Bodenauftrag und Bodenabtrag zulässig.

## **Nr. 8 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche nur solche Lampentypen zulässig sind, deren Licht ausschließlich die Verkehrswege beleuchtet und nur zu geringen Teilen zu den Seiten und nach oben abstrahlt. Diese sind mit UV - armen, Insekten schonenden Beleuchtungskörpern z. B. in Form von LED - Leuchtmitteln mit einer warmweißen Lichtfarbe (2700 K) auszustatten. Eine Beleuchtung der Verkehrsflächenrandbereiche ist zu vermeiden.

## **Nr. 9 Außerkrafttreten anderer Satzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Satzung Nr. 34 „Middels-Westerloog“ außer Kraft.

# **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 NBauO)**

## **§ 1 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

## **§ 2 Dachform und Dachneigung**

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

## **§ 3 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.

## **§ 4 Dachmaterialien und Dachfarben**

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Grün- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

## **§ 5 Fassadengestaltung**

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

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich in der Fluglärmszone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen (siehe Markierung in der Planzeichnung). Hierfür sieht der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Aurich ein Vorbehaltsgebiet "Lärmbereich" vor. Für die Wohngebäude im betroffenen Dorfgebiet werden gemäß der SchallschutzV (Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Schallschutzanforderungen festgesetzt. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R<sub>W</sub> der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen.

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Die Aufstellung von Baukränen ist 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

## 2.

Der geplante Entwässerungsgraben (siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist nach seiner Fertigstellung dauerhaft zu erhalten.

## HINWEISE

### Altlasten

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

### Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

### Archäologische 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.

### Bodenkontaminationen

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

## **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Harlingerland. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutzgebieten und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

## **Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Auch die Laubbaum-Hochstämme auf der Straßenverkehrsfläche Sexterweg über 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind entsprechend geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind gegebenenfalls genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

## **Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten**

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu treffen.

## **Baumaterialien**

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.