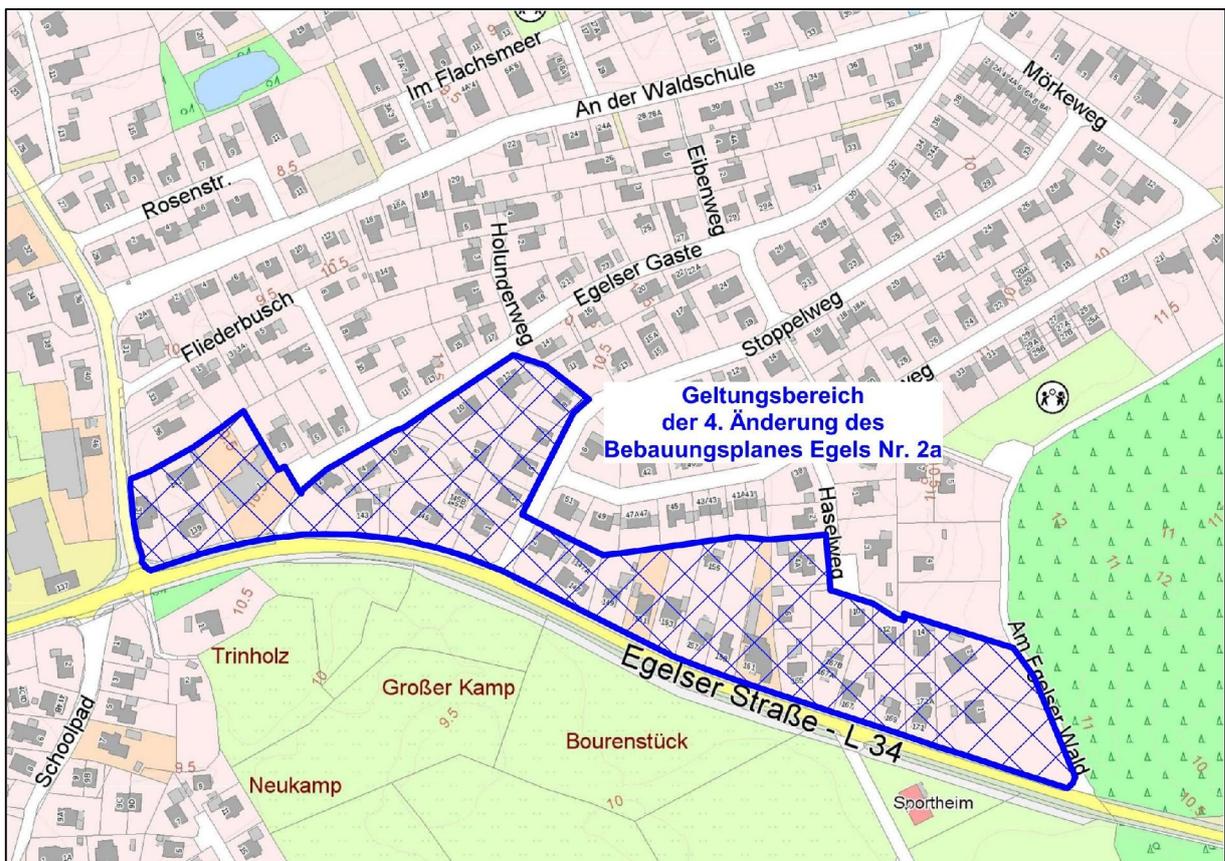




4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a



Textteil

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 22.08.2018



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 Besonderen Wohngebiet (WB)

Gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Besonderen Wohngebieten WB 2 bis WB 4 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind im Besonderen Wohngebiet WB 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 32 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer maximalen Länge von maximal 70 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet.

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet WB 1 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig sind.

Nr. 4 Sockelhöhe

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 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.

Nr. 5 Gebäude- und Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Besonderen Wohngebiet (WB) die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf im WB 1 bis WB 4 den Wert von 8,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Traufhöhe (TH) darf im WB 1 den Wert von 4,50 m und im WB 2, WB 3 und WB 4 den Wert von 6,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet (WB) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

Nr. 7 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Egelser Straße (L 34) und von Straße Heerenkamp (K 147) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Besonderes Wohngebiet (WB) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Landesstraße bzw. Kreisstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 8 Erhaltungsgebot für Bäume

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. 9 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.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 2. Änderung außer Kraft.

HINWEISE

Verkehrslärmemissionen

Von der Egelser Straße (L 34) und von der Straße Heerenkamp (K 147) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Werbeanlagen an der L 34

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 34 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).

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.

Wallheckenschutz

Die historische Wallhecke im südöstlichen Plangebiet (Länge rund 80 m) ist nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG und BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Weitere Hinweise zum Wallheckenschutz enthält das Kapitel 8 der Begründung.

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 gemäß § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Weitere neun Bäume unterliegen ebenfalls der Baumschutzsatzung; diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Weitere Hinweise zur Baumschutzsatzung enthält das Kapitel 8 der Begründung.

Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen.

Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Egelder Wald und Umgebung“ LSG AUR 7. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 30.11.1965 ist zu beachten. Weitere Hinweise zum Landschaftsschutzgebiet enthält das Kapitel 8 der Begründung.

Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV in der Schutzzone III A. Weitere Hinweise zum Wasserschutzgebiet enthält das Kapitel 8 der Begründung.

Bodenkontaminationen

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

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.