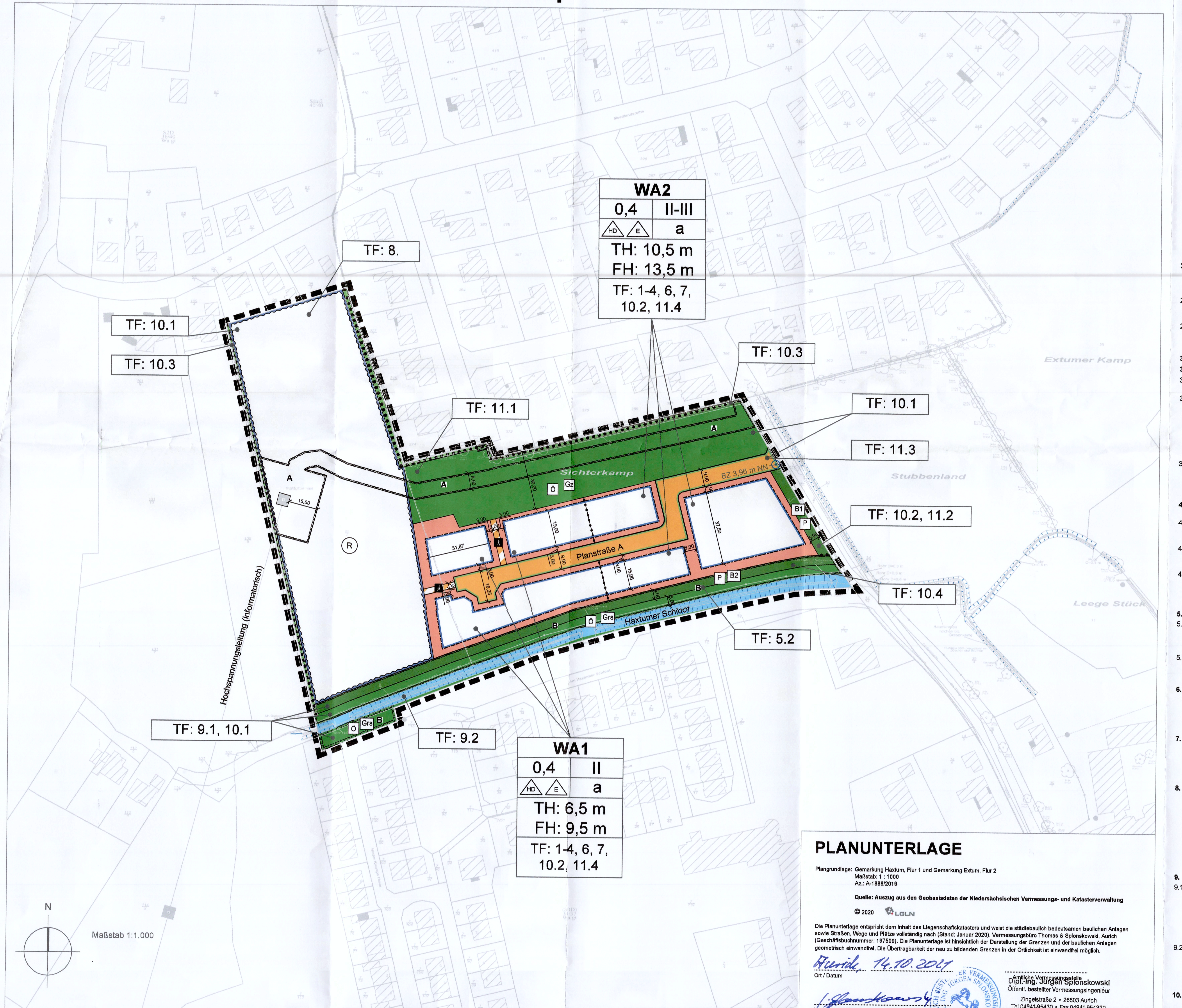
Bebauungsplan Nr. 367 "Westlich im Timp"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. TH 6,5 m — Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- z.B. FH 9,5 m — Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE — § 22 u. 23 BauNVO

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- E — Einzelhäuser
- HD — Hausgruppen und Doppelhäuser

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Ö — Öffentliche Grünflächen mit textlich definierter Zweckbestimmung:
  - Grs — Gewässerrandstreifen
  - Gz — Grünzug
- P — Private Grünfläche mit Bezeichnung:
  - B1 — Begleitgrün Im Timp
  - B2 — Begleitgrün Gewässer

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, hier: Haxtumer Schloot (Gewässer II. Ordnung, vgl. Nachrichtliche Übernahme N1)
- (R) — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit textlich definierter Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- zu erhaltende Wallhecken (siehe auch Nachrichtliche Übernahme N2.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- A — Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit sowie der Stadt Aurich — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- B — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Entsorgungsträger sowie für die Unterhaltungspflichtigen des Gewässers — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 54/77 — Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- BZ 3,96 m NN — Höhenbezugspunkt mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (NN)
- TF: 10.1 — Verweis auf die Textliche Festsetzung (TF) (informatorisch)
- erforderlicher Wallheckendurchbruch (informatorisch)

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Gemarkung Haxtum, Flur 1 und Gemarkung Extum, Flur 2
Maßstab: 1 : 1000
Az.: A-1888/2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2020). Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich (Geschäftsbuchnummer: 197509). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, 14.10.2021
Ort / Datum

Amtliche Vermessungsstelle
Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Zingelstraße 2 • 26603 Aurich
Tel 04941-95430 • Fax 04941-954320
info@splonskowski-vermessung.de

Unterschrift / Siegel

Pflanzvorschlagsliste I

Baumarten	
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzvorschlagsliste II

Straucharten	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Euonimus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Art. 3 vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
6. Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 § 19 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
9. Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt "BZ" (3,96 m NN). Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus Gründen der technischen Erschließung technisch notwendig ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante Dachhaut über dem Bezugspunkt.
Davon abweichend gilt:
- Bei Dachformen mit Attika oder Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufpunkt anzunehmen.
- Bei Staffelgeschossen ist für die Fassadenabschnitte, an denen die Zurückstaffelung durchgehend mindestens 2,0 m beträgt, die Traufhöhe wie folgt zu ermitteln:
  - Bei vorhandener Brüstung: Oberkante Brüstung des untersten Staffelgeschosses;
  - Bei vorhandener Attika: Oberkante Attika des untersten Staffelgeschosses;
  - Ansonsten ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich.
- Bei einseitig geneigten Dächern sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden.
- Für Flachdächer ist allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.
- Fallen nach den o.a. Definitionen Trauf- und Firstpunkt zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.

2.2.2 Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe des höchsten Punkts des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine oder Solaranlagen, gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.

2.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenausstiege sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrückt.

2.2.4 Für das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,2 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19, 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 und 23 BauNVO)

3.1.1 Für Mittelhäuser von Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,5 zulässig.

3.1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:
- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3.1.3 Überschreitungen von Baugrenzen sind zulässig für:
- Dachüberstände um bis zu 0,5 m;
- Eingangsüberdachungen und einseitigen Vorbauten zum Schutz von Hauseingängen auf maximal 2,0 m Breite um bis zu 1,0 m.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Flächen für die Wasserwirtschaft ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

4.3 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Bruttorauminhalt von 40 m³ zulässig. Von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen und sind auf der gesamten Länge befahrbar und begehbar zu halten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind innerhalb der Flächen unzulässig.

5.2 Innerhalb der Flächen mit Geh- und Fahrrechten mit der Bezeichnung "B" sind nur Anlagen für die Gewässerunterhaltung in Form von Räumstreifen, Gewässerrandstreifen und Wegeflächen zulässig. Weiterführende Regelungen finden sich unter der TF Nr. 9.1.

6. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude eine maximale Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Straßenseite.

7. Technische Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

8. Entwässerung (§ 9 Abs. 14 BauGB)
Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" ist unter Freihaltung des Kronentraufbereichs der angrenzenden Wallheckengehölze ein möglichst naturnahes Regenrückhaltebecken mit variierenden Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10 anzulegen. Die restlichen Flächen sind als naturnahe Rasenflächen mit maximal zweimaliger Mahd im Jahr oder als Sukzessionsflächen anzulegen. Die Pflanzung einzelner standortgerechter und heimischer Gehölze entsprechend der Pflanzvorschlagslisten I und II ist zulässig. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind freigestellt. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden sowie die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist nicht zulässig.

9. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 16 BauGB)

9.1 Innerhalb der Flächen mit Geh- und Fahrrechten mit der Bezeichnung "B" sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (Grs) und der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung "Begleitgrün Gewässer" (B2) sind nur Anlagen für die Gewässerunterhaltung in Form von Räumstreifen, Gewässerrandstreifen und Wegeflächen zulässig.
Einrichtungen, Anpflanzungen und Anlagen, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Entwässerungsverband Emden in begründeten Fällen zulassen (vgl. Nachrichtliche Übernahme N1.).

9.2 Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Wasserflächen des Haxtumer Schlootes sind dauerhaft zu sichern. Innerhalb der Wasserflächen sind Fuß- und Radwege sowie Brückenanlagen zulässig. Für die Errichtung von Fuß- und Radwegen können die Wasserflächen bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m, unterbrochen und verrohrt werden. Die Maßnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Emden abzustimmen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft ist eine Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 4.000 Kelvin zulässig.

10.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Außenbeleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 4.000 Kelvin zulässig.

10.3 Die vorhandenen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Es ist nur die Pflanzung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzvorschlagslisten I und II zulässig.
Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Anlagen zur Gewässerunterhaltung, müssen einen Abstand von 6 m zum Wallheckenfuß einhalten. Fuß- und Radwege müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Wallheckenfuß einhalten. Auf die Bestimmungen des Wallheckenschutzes ist zu achten (vgl. Nachrichtliche Übernahme N2.).

10.4 Die private Grünfläche mit der Bezeichnung "Begleitgrün Gewässer" (B2) ist entlang des Gewässers als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig.
Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind unzulässig:
- Anlagen von Fundamenten,
- Verdichtungen oder Versiegelung jeglicher Art,
- Komposthaufen,
- Bodenauf- und -abtrag,
- Ablagerungen von organischem und anorganischem Material,
- die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden.

10.5 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie entlang der Uferbereiche des Haxtumer Schlootes sind unzulässig:
- Die Verwendung von organischem, anorganischem Dünger und von Pestiziden sowie
- die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist als extensive Grünlandfläche mit einer maximal zweimaligen Mahd / Jahr oder als Sukzessionsfläche anzulegen. Bodenveränderungen im Kronentraufbereich angrenzender Wallhecken sind unzulässig. Zulässig ist die Pflanzung einzelner standortgerechter und gebietsheimischer Gehölze entsprechend der Pflanzvorschlagslisten I und II sowie der Pflanzvorschlagsliste III (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 367).
Die Anlage eines Grabens sowie die Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen ist zulässig. Wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen sind freigestellt.

11.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung "Begleitgrün Im Timp" (B1) ist je laufende 10 m ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen; Pflanzqualität 3 x v, mit Ballen, 16-18 cm; die restlichen Flächen sind als Rasenfläche anzupflanzen und zu pflegen.

11.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist je 400 m² versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzvorschlagsliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, bzw. als Hochstamm einen Mindestumfang von 16-18 cm haben.

11.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzvorschlagsliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat unmittelbar nach Inbenutzungsnahme des Baugrundstücks zu erfolgen. Zuständig ist der Eigentümer des Baugrundstückes.
Bei der Auswahl der Neuanpflanzung ist die Pflanzvorschlagsliste I sowie die Pflanzvorschlagsliste III (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 367) zugrunde zu legen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84. Abs. 3 NBauO)

B.1 Auswahl der Baustoffe und Farben von Außenwänden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt für die Fassaden von allen Gebäuden:
- Sie sind in rotem, grauem oder braunem Klinker in Annäherung an folgende RAL Farben zu gestalten:
  Rote Farbtöne: RAL 2013, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032;
  Graue Farbtöne: RAL 7000, 7001, 7004-7008, 7023, 7030, 7034, 7036;
  Braune Farbtöne: RAL 8000-8008, 8012, 8024, 8025, 8029.
- Für bis zu 20% der Fassadenflächen ist Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung zulässig.

Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahe kommen.

B.1.2 Nebenanlagen mit mehr als 20 m² Grundfläche sind zu gestalten in:
- rotem, grauem oder braunem Klinker oder anderen Baustoffen jeweils in Annäherung an die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. B.1 aufgeführten RAL Farbtöne oder
- Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer heller oder gedämpfter Farbgebung nahe kommen.

B.1.3 Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20% der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Wellblech und Fliesen.

B.1.4 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, glasierten Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig.

B.2 Auswahl der Baustoffe und Farben von Dacheindeckungen und Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B.2.1 Für die Dachneigung und Form der Dächer gilt:
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich zulässig:
  - Sattel- und Walmdächer bis zu einer Neigung von 48° sowie Flachdächer als Grün-/Sedumdach (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. B2.4);
  - Pultdächer bis zu einer Neigung von 25°;
  - Krüppelwalmdächer bis zu einer Neigung von 48° nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt.

B.2.2 Für Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° gilt:
- Ausschließlich zulässig sind matt wirkende Materialien in den Farben Rot bis Orange, Grau bis Anthrazit oder Braun in Annäherung an die RAL Farbtöne:
  Rote Farbtöne: RAL 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031;
  Graue Farbtöne: RAL 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031, 7043;
  Braune Farbtöne: RAL 8001 - 8025 und 8028.

  Wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt, können Engoben ausnahmsweise zugelassen werden.
- Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine, Metallbleche etc.) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

B.2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln der Hauptgebäude darf insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge des jeweiligen Dachabschnitts betragen. Deren Seitenwände müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

B.2.4 Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports bis 10° Neigung sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten. Die zu begrünenden Garagen- und Carportdächer müssen eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Sedum und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B.2.5 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist für alle Gebäudeeinheiten die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.

B.3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

B.3.1 Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante. An Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Einfriedungen sind zur Sicherstellung freier Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) auf eine Höhe von 0,80 m sowie auf eine Breite von 3 m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, zu begrenzen.

B.3.2 Entlang von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Flächen für die Wasserwirtschaft sind als Grundstückseinfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,20 m, von lebenden Einfriedungen (Hecken) 1,80 m über Geländeoberkante.

B.3.3 Einfriedungen in Form von massiven Mauern, Gabionenzäunen oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

B.3.4 Eine offene Grundstücksgestaltung ohne oder nur mit teilweiser Einfriedung ist zulässig.

B.4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

B.4.1 Die Errichtung von Werbeanlagen in öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

B4.2 Werbeanlagen sind nur am Ort der angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig. Diese dürfen eine maximale Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Brüstung des ersten Vollgeschosses zulässig.

B4.3 Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.

B4.4 Für Werbeanlagen sind Neonfarben und folgende Leuchtfarben entsprechend nach RAL-Farbregister ausgeschlossen: 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

B.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind als versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

B.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer B1 bis B5 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

H.1 Baunutzungsverordnung:
Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

H.2 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.
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

H.3 Bodendenkmäler / 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 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 Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

H.4 Baumschutz:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Aurich vom 18.05.2016.

H.5 Bundesnaturschutzgesetz:
Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Eine Prüfung auf Besatz von Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführen.

H.6 DIN 18920:
Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.

H.7 Kampfmittel:
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stadt Aurich, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

H.8 Altlasten, Kontamination:
Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

H.9 Zuordnungshinweis gemäß § 1a (3), BauGB
(Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) – Externe Kompensation
Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen in einer Größe von 1,28 ha auf externen Ausgleichsflächen im Teilbereich 6 des Kompensationspools Georgsfelder Moor (Flur 6, Gemarkung Georgsfeld) zugeordnet. Die Beschreibung der Lage und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

H10. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich eingesehen werden.
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege – Abschnitt Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"
- RAL Farbenkatalog
- DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

N.1 Haxtumer Schloot (Gewässer II. Ordnung): Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Haxtumer Schloot, ein Gewässer II. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Emden (EVE) (Nr. 138).
Räumstreifen: Im Bereich von 10,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, entlang des Haxtumer Schlootes gelten die Bestimmungen von § 6 der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden. Der Räumstreifen ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können.
Gewässerrandstreifen: Im Bereich von 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, entlang des Haxtumer Schlootes gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Nieder- sächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

N.2 Wallhecken (Geschützte Landschaftsbestandteile)
Die als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzten Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Verboten ist auch die Abdeckung der Wälle mit Folien, die Beseitigung von Pflanzen oder die Einbringung nicht standortgerechter heimischer Arten, insbesondere von Zierpflanzen. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Aurich am 22.04.2021 den Bebauungsplan Nr. 367 „Westlich Im Timp" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung als Satzung beschlossen.

Aurich, den 29.10.21 .... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 27.09.2021

Dipl.-Ing. Lars Lemke
Büroinhaber

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich Im Timp" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .... Bürgermeister ....

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2020 bis bis einschließlich 27.03.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2020 ebenfalls vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 29.10.21 .... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich im Timp", dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich im Timp" und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht haben vom 05.01.2021 bis zum 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Terminvergabe öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 23.12.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 29.10.21 .... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich im Timp" nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den 29.10.21 .... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 05.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 367 "Westlich Im Timp" ist damit am 05.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 05.11.21 .... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich Im Timp" nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .... Bürgermeister ....

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich ImTimp" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .... Bürgermeister ....

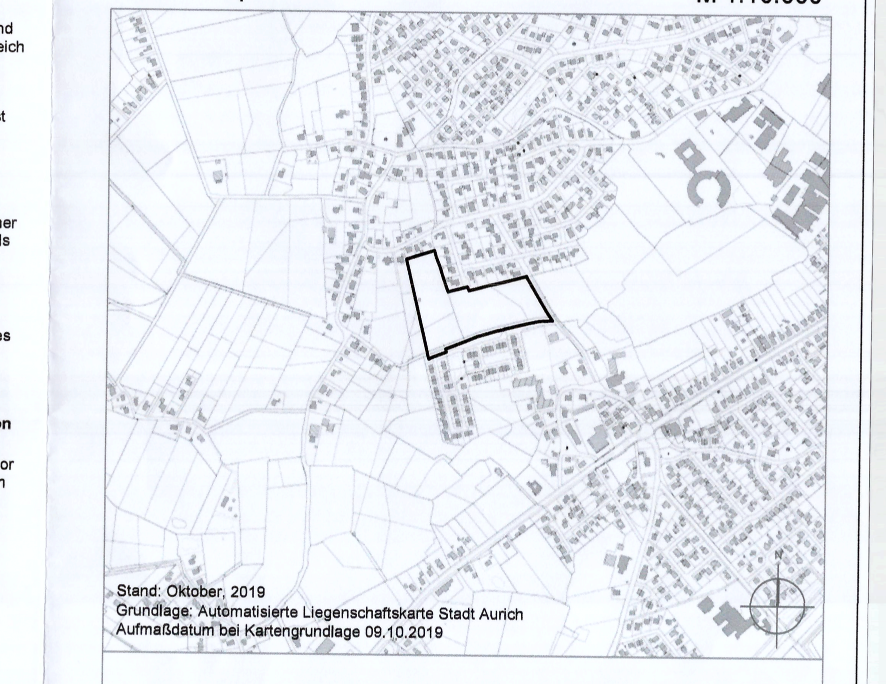
Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den .... Unterschrift ....

Übersichtsplan

M 1:10.000



Stand: Oktober, 2019
Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Stadt Aurich
Aufmaßdatum bei Kartengrundlage 09.10.2019

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 367 "Westlich im Timp"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich

Stand: April 2021

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
Tel.: 0421-517016 - 40
Fax: 0421-517016 - 66
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de