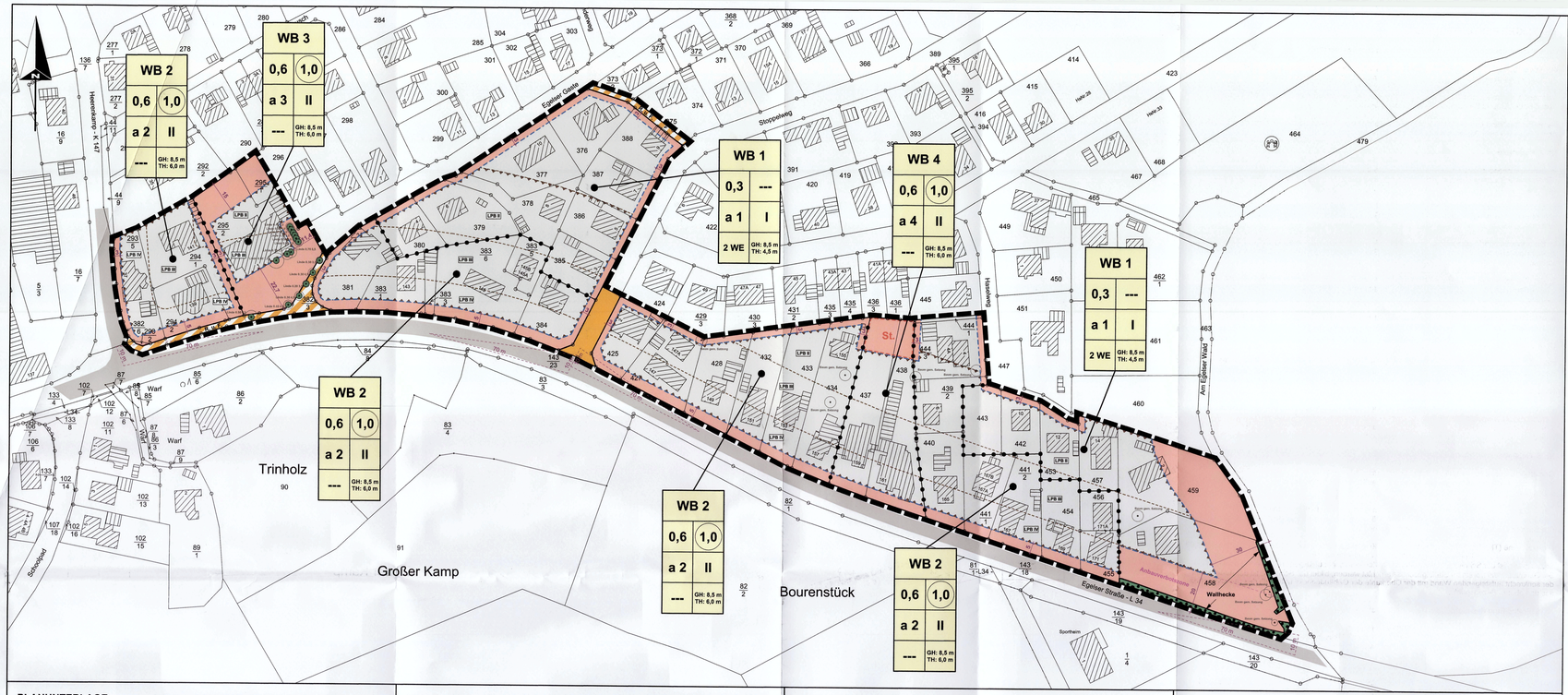

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 88 / 2018

Stadt Aurich, Gemarkung Egels, Flur 4

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 29.03.2018). Sie 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -

Aurich, den 1. April 2019

Unterschrift (Gadau)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Partnerschaft Mbb
Architekt Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtschaftsingenieur Heinz-Jürgen Boner · Dipl.-Ing. Thomas Boner
Thomas-Mann-Straße 25 · 26133 Oldenburg

Oldenburg, den 22.03.19

Planverfasser

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 m 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) 25b 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 „Egelser 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.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

(1,0) Geschossflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
TH maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 bis a4 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
Baugrenze mit überbaubarem Bereich im Besonderen Wohngebiet (WB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
LPB III Lärmpegelbereich (LPB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen
St. Umgrenzung einer Fläche für eine private Stellplatzanlage

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz
Sichtdreiecke mit Bemaßung
Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützt sind

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 baulichen 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 sowie des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Aurich am 20.09.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017.

Aurich, den 25.04.19

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 02.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.04.19

Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB wurde am 02.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 29.03.2018 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den 25.04.19

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2A" mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 29.05.2018 bis einschließlich 02.07.2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 25.04.19

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.04.19

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" ist am 03.05.19 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" ist damit am 03.05.19 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 6/05.19

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Egels Nr. 2A" ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

Unterschrift

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

Unterschrift

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

STADT AURICH

4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2 A

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)