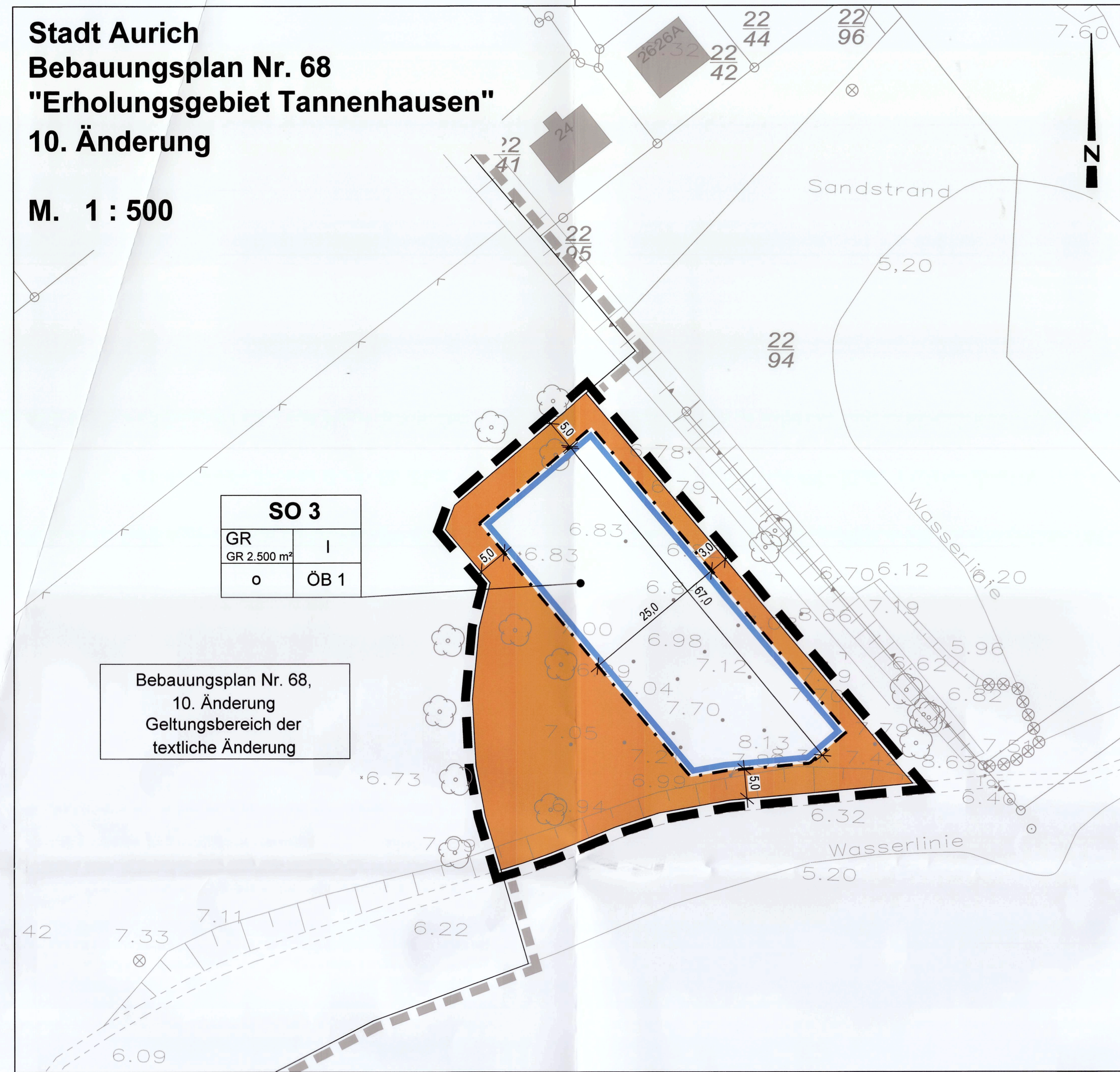


Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 68 "Erholungsgebiet Tannenhausen" 10. Änderung

M. 1 : 500



SO 3	
GR	I
GR 2.500 m²	
o	ÖB 1

Bebauungsplan Nr. 68,
10. Änderung
Geltungsbereich der
textliche Änderung

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO: Sonstiges Sondergebiet, Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. GR: Grundfläche mit Flächenangabe
 - z.B. I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - a: abweichende Bauweise
- Sonstige Planzeichen**
 - ÖB 1: Ortliche Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet SO 3 ist dem Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage zugeordnet. Es sind folgende Anlagen bzw. Nutzungen zulässig:

 - Ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomieflächen, Lagerflächen und -räume sowie Nebenanlagen wie WC's, Duschen und Umkleidekabinen.
 - Auf den Flächen der Außengastronomie sind Sitz- und Liegeplätzen, sowie Tischen zulässig, ebenfalls sind Spielplätze zulässig.
 - Fliegende Bauten wie z.B. Pagodenzelte und Sonnensegel sind ausnahmsweise, für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen, zulässig. Flächenversiegelungen der Außenfläche sind unzulässig.
- Grundfläche gemäß § 19 BauNVO**

Die festgesetzte zulässige Grundfläche in den SO 3-Gebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen mit anzurechnen.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, es sind hier auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Die Nordfassade des Gebäudes ist einzugrünen, die Westfassade ist im lückenlosen Anschluss an die Nordfassade auf einer Länge von mindestens 20 m einzugrünen. Ausgenommen sind Türöffnungen.
 - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Textliche Änderungen**
 - Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der Ferienhaussiedlung Stiekelbusch/Am Badesee kann die festgesetzte zulässige Grundfläche von 70 m² pro Gebäude um 20 m² überschritten werden, wenn innerhalb des Gebäudes zwei Ferienwohnungen realisiert werden.
 - Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badebetrieb sind kleinere Spielplätze und Sportplätze zulässig. Innerhalb des überbaubaren Bereichs der Grünfläche Badebetrieb ist ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude für die sanitären Anlagen des Badebetriebs, ein Kiosk, Aufenthaltsräume für Veranstaltungen, gastronomische und touristische Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig. In räumlicher Zuordnung zum Mehrzweckgebäude sind Nebenanlagen und Außengastronomieflächen zulässig. Innerhalb des überbaubaren Bereichs in der privaten Grünfläche Zeitplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für einen Fischereiverein einschließlich sanitären Anlagen zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche Zeitplatz ist eine Nutzung für Zeltlager und zu fisherischen Zwecken zulässig.
- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die textlichen Änderungen ist der Begründung zur 10. Änderung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Firsthöhe**
In dem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 15 m über N.N. nicht überschreiten.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Wasserschutzgebiet Marienhäfe**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäfe. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäfe. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.01.2018 ist zu beachten.
Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.
Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Bebauung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.
a) während der Bauphase:
 - Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Graben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen
 - Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
 - Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnen, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalölle usw.)
 - erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havarienfällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindingmitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:
 - erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl oder Kraftstoffe
 - Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung)
 - Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
 - Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen, Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

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

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir 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)

- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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.
- Bodenschutz**
 - Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagernungen schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
 - Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenaufbrüche) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
 - Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichtete Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ überlagert einen Teilbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Tannenhausen“ außer Kraft.
- Immissionsschutz**
Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist die schalltechnische Stellungnahme „10. Änderung des B-Planes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ (Stadt Aurich)“ 2019, IEL.
Die Aussagen zum Immissionsschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Grundlage für Auflagen zu den Betriebszeiten und sonstigen Schallschutzmaßnahmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und des § 64 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am 27.06.2019 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Aurich, den 17. Feb. 2020

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2015), Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich (Geschäftsbuchnummer: 157500). Die Planunterlagen 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.

Öffentlich bestellte und beratende Vermessungsingenieure
Zingelstraße 2
26603 Aurich

Aurich, den 13.02.2020

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ wurde ausgearbeitet von Planungsbüro lux planung, Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg.

Oldenburg, den 05.06.2019

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 17. Feb. 2020

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürger/Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung hat am 13.03.2019 um 17.30 Uhr im Rathaus der Stadt Aurich stattgefunden.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB am 01.03.2019 zu einer gemeinsamen Besprechung ins Rathaus der Stadt Aurich für den 13.03.2019 eingeladen.

Aurich, den 17. Feb. 2020

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, 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 12.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 24.04.2019 bis zum 31.05.2019 öffentlich ausliegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den 17. Feb. 2020

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 17. Feb. 2020

Bürgermeister

Genehmigung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB / § 9 Absatz 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Absatz 1 und 2 i.V.m. § 6 Absatz 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beiegetreten.

Der Bebauungsplan Nr. mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht. öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung

Aurich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am 17.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 17.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 21.02.2020

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

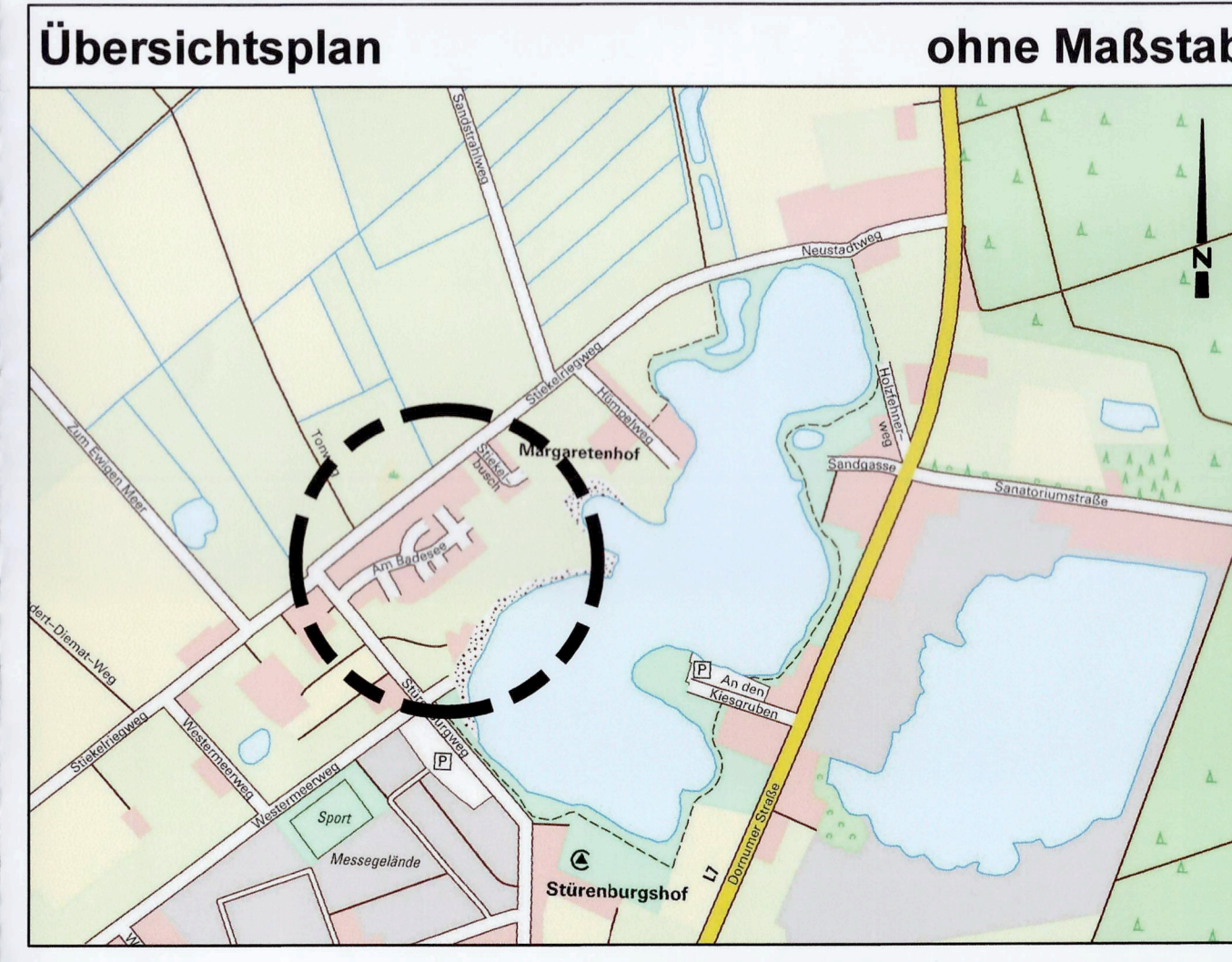
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitausfertigung)

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

Aurich, den



Stadt Aurich

SATZUNG

10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“

Stand : Juni 2019
Grundlage: Vermessungsunterlagen vom Vermessungsbüro Thomas und Splonskowski © 2015

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

Maßstab 1 : 500

In Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 995402-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de