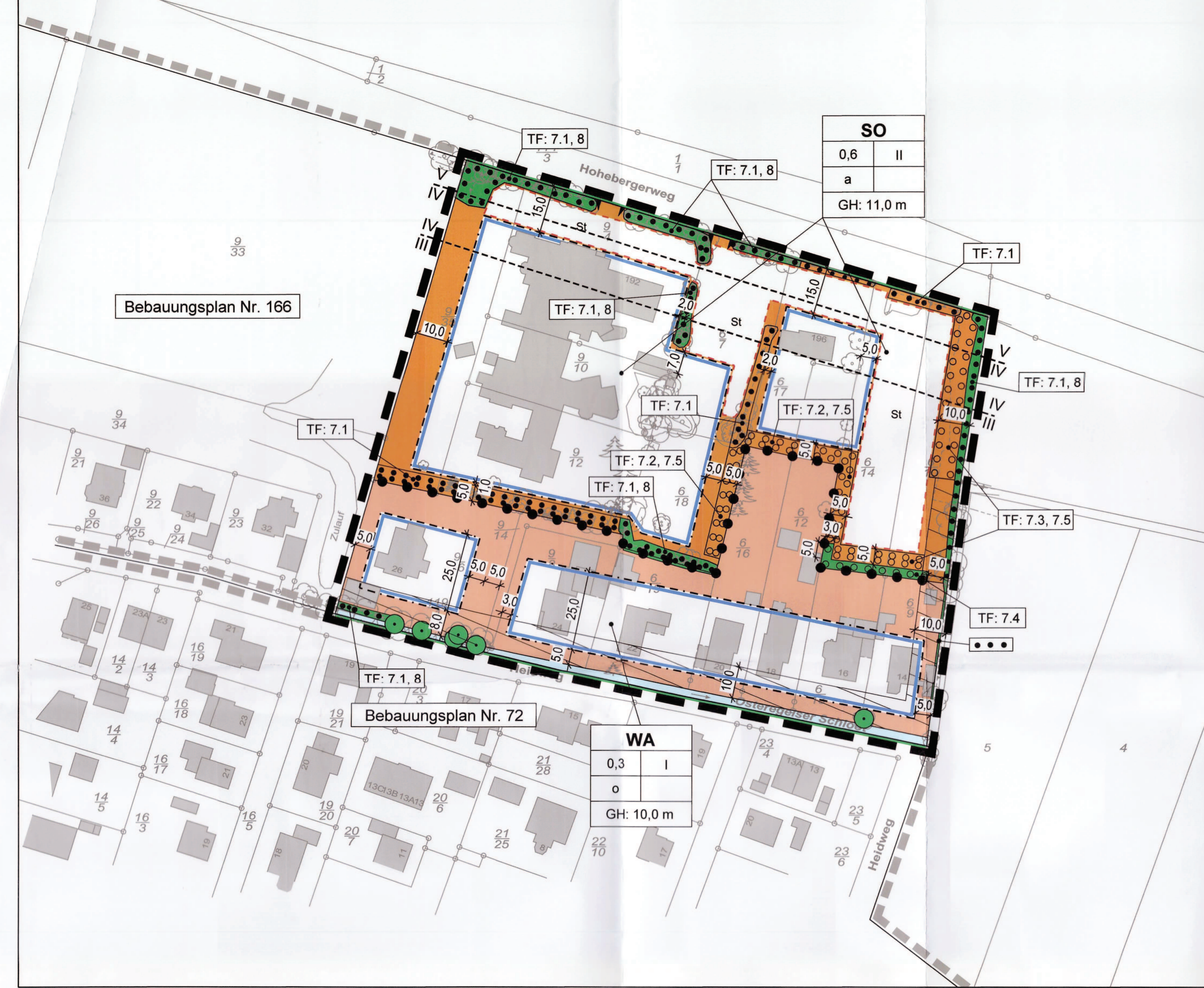


Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 369
"Köhlers Forsthaus"

M. 1 : 1.000



- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe für das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.
- Sonstiges Sondergebiet SO "Hotel- und Gäststättenbetrieb" gemäß § 11 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gäststättenbetriebes. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Hotelszimmer-, appartements, Ferienwohnungen
 - Restaurants
 - den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen wie Sauna, Schwimmbad
 - Betriebsleiterwohnungen
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In dem Sondergebiet gibt eine abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hohebergweges und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. der überbaubaren Flächen sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter unterzubringen.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**

7.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollständig mit Laubgehölzen aufzufüllen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.

7.2 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständig mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 m ist ein mittel- oder großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen.

7.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

7.4 Es ist ein Walhecke, mit einem Walkörper von mind. 0,5 m Höhe anzulegen, der Walkörper ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 10 km ist ein mittel- oder großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm außerhalb des Gewässerrandstreifens anzupflanzen.

7.5 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.
- Baumschutz und Walheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

8.1 Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.
- Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Walhecken erhalten, in einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Walhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbesiedlung unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen und Nutzungen.
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

9.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

9.2 Nachts: Die Fenster von Schlafzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind an der lärmabgewandten Seite anzudecken.

Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vordächer (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelreduzierung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafzimmern ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vordächern, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

9.3 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmenschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmchutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Hinweise

- Baumschutzverordnung**

Es gilt die Baumschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378).
- Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzschmiedearbeiten, 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 melderpflichtig sind. Melderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- Baumschutzsatzung**

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.
- Walheckenschutz (§ 22 (2) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG, „Geschützte Landschaftsteile“; § 28 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsteile“; § 38 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“; § 49 (4) BNatSchG „Gebietsschutz-Art“)**

Die historischen Walhecken im Plangebiet sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich 285 m Länge auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Walhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsteile nach NAGBNatSchG.

Die Walhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschmittarbeiten an bzw. auf Walhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.09.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens schichtartigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Walkörper zurückgeschritten werden.

Zur Anpflanzung auf Walhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht bestehenden Pflanzarten zulässig: Sanddorn/Bauha pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weidenkorn/Crataegus monogyna, Scheibe/Prunus spinosa, Stechpalme/Quercus robur, Hundsröschen/Saxifraga hypnifolia, Schwarze Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Fragaria alba, Ohrenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Nadelpflanzen zusätzlich Waldkiefern/Larix laricina, Eibuhedera/haec, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zusätzlich für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Walheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Walheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebiet ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermessung einer Doppelbebauung ist im Bebauungsplangebiet vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Walheckenerhaltung und des Walheckenschutzes zuständig.
- Abfallentsorgung**

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke mit unvernünftigen 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. 43 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.
- Wasserschutzgebiet Aurich-Egels**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone II. Die Bestimmungen der Verordnung der Landrätin des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Aurich (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels) vom 04. November 1991 (Amtsblatt Reg.-Bez. Veeser Ems Nr. 49 vom 06.12.1991) sind zu beachten.

 - Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
 - Baumarbeiten, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
 - Das Lagern von Holz in unterirdisch verbauten Ottanks ist verboten.
- Bodenschutz**

Die bei den Baubearbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenauffälligkeiten) 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.

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

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumarbeiten, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten. Das Lagern von Holz in unterirdisch verbauten Ottanks ist verboten.
- Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LAP 4, sowie die Normen zum Schallschutz DIN 18005, DIN 4109 und TA Lärm sind bei der Stadt Aurich einsehbar.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ überlagert einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 71/1. Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 369 außer Kraft.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 01.03.2019, ortsüblich bekannt gemacht. Aurich, den 07.05.2018

Der Bürgermeister
- Plangrundlage**

Legenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weist die 1:1000 Maßstab bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2019). Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessert einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Aurich, den 27.07.2020

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. D. Thomas
 Dipl.-Ing. J. Spionkowski

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff

Ölbergung, den 21.10.2019
- Entwerfer- und Verfahrensberatung**

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff

Ölbergung, den 21.10.2019
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern am 13.03.2019, ab 18:30 Uhr im Rathaus der Stadt Aurich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2019, ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich am 13.03.2019, um 15:00 Uhr über die Planung zu informieren. Aurich, den 01.03.2019

Der Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 13.05.2019, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2019, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ und der Entwurf der Begründung haben vom 28.07.2019, bis zum 06.09.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2019, ebenfalls in dieser Zeit über die Begründung, ihre Stellungnahme abzugeben. Aurich, den 07.07.2019

Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Aurich, den 12.12.2019

Der Bürgermeister
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Aurich, den _____

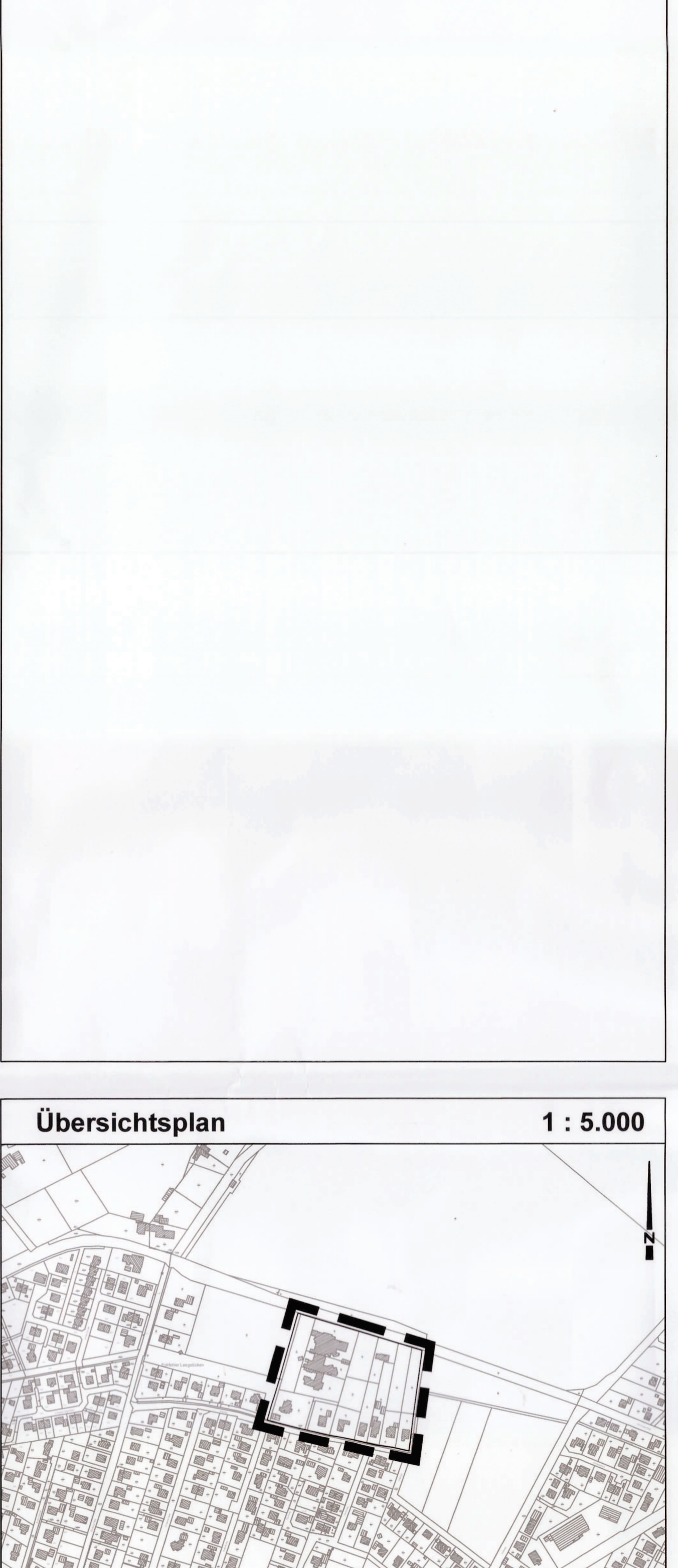
Der Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Aurich, den _____

Der Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Aurich, den _____

Der Bürgermeister



<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet, Hotel- und Gäststättenbetrieb</p>	<p>5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Gewässerrandstreifen</p>	<p>7. Sonstige Pflanzzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Zweckbestimmung: St Stellplätze</p> <p>Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9)</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>z.B. GH: 11,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß</p> <p>z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</p> <p>an zu pflanzende Walhecke</p> <p>zu erhaltende Walhecke</p> <p>Bäume erhalten</p>	
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Baugrenze</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>o offene Bauweise</p>		
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Ausfahrtsbereich</p>		

Nachrichtliche Übernahme

1. **Gewässerrandstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Bei Gefahr ist der bestehende Gewässerrandstreifen von 10 m zu beachten. Die Gewässerrandstreifen sind von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

Entlang des Heideweges überdeckt die genehmigte Bebauung und damit auch der überbaubare Bereich in Teilbereichen den 10 m – Gewässerrandstreifen. Bauvorhaben sind hier nur nach Zustimmung durch den Entwässerungsverband zulässig.

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) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2019 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Stadt Aurich am 12.12.2019 diesen Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“, bestehend aus der Planzeichnung und die Begründung als Satzung beschlossen.

Aurich, den 12.12.2019

Der Bürgermeister

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 369
„Köhlers Forsthaus“

Stand : Oktober 2019
 Grundlage: Vermessungsunterlagen vom Vermessungsbüro Thomas und Spionkowski © 2018

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

Maßstab 1 : 1.000

In Teilsatzplan Nr. 4
 2019 (BauGB) § 3
 7. Aufl. 2019
 info@lra-planung.de
 www.lra-planung.de

planung