

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 297

Textliche Festsetzungen (Stand 12.05.2014)

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetrieben, und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) wie folgt geregelt:

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Skagerrakstraße darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Skagerrakstraße und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl um 40 v. Hundert überschritten werden.

4. Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Skagerrakstraße. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (ausgenommen untergeordnete Dachaufbauten).

5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz und Haltestelle“ sind bauliche Anlagen wie Pavillons, Pergolen etc. sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Die Grundfläche darf insgesamt 250 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des ausgebauten Platzes.

6. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung der Einstellplätze, zur Begrünung und zum Ausgleich

6.1 Die Einstellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen/versickerungsfähigem Material herzustellen.

6.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende Maßnahmen zur Begrünung vorzunehmen:

Die Stellplatzflächen sind bereichsweise mit begrünten Pergolen oder Rankgerüsten auszustatten. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1:

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 2.

6.3 In dem Plangebiet sind zum Ausgleich 28 mittelgroße, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 3.

Für den innergebielichen Gehölzausgleich können auch die Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 angerechnet werden.

Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	<i>Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia ,Engelmannii'</i>

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Einblattesche	<i>Fraxinus excelsior monophylla</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana ,Chanticlear'</i>
Säulenstieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>

Pflanzliste 3 für Gehölzpflanzungen im Wohngebiet

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Einblattesche	<i>Fraxinus excelsior monophylla</i>
Säulenstieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Für die neuanzupflanzenden Bäume gilt unabhängig von der Wuchsgröße die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 18.05.2006.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210

- Passiver Schallschutz an Gebäuden
- Besonderer Schutz Schlafräume
- Schutz, Einschränkung Außenwohnbereiche

8. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf

- 8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB sollen auf ca. 30 % der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf bereitgestellt werden.
- 8.2 Personen mit besonderem Wohnbedarf im Sinne dieser Festsetzung sind soziale Gruppen ausgerichtet, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können (Sozialwohnungen).

Örtliche Bauvorschriften

Das Erfordernis nach örtlichen Bauvorschriften wird noch geprüft.