

Textliche Festsetzungen

- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
- Gebäudehöhenbegrenzung** (§ 16 Abs. 1, 2 u. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage). Auf der Gemeindefläche wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 10,00 m festgesetzt.
Die festgesetzte maximale Bauhöhe darf ausnahmsweise von untergeordneten Nebenanlagen wie z. B. Masten, Antennen, Fahrturmschächte, Schornsteine, Abflutkassen überschritten werden, wenn diese Überschreitung zusammengerechnet weniger als 10 % der mit Gebäuden überbauten Grundfläche einnimmt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)
Carparks, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Anbauverbotszone nach niederrheinischem Straßengesetz) grundsätzlich zulässig.
Ausnahmsweise können in Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen in der Anbauverbotszone Stellplätze zugelassen werden. Die Stellplätze dürfen die freizuhaltenden Schrittlänge für ausführende Feuerwehrfahrzeuge nicht beeinträchtigen. Lage und Umfang der Stellplätze sind mit dem Amt für Kreisstraßen abzustimmen.
Die Feuerwehreinhaltszufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m ist mit einer Schrankeanlage gegen einfahrende Fahrzeuge zu sichern.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den Wallhecken und den wallheckenseitigen Baugrenzen unzulässig. Ausnahmsweise sind zwischen der östlichen Wallhecke und der wallheckenseitigen Baugrenze Nebenanlagen in Form von Stellplätzen und Fußwegen zulässig, soweit eine wasserdurchlässige Befestigung auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgt (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Schotter-Splittmischung) und ein Mindestabstand von 1,0 m zum Wallfuß (Fußwege) bzw. von 4,0 m zum Wallfuß (Stellplätze) eingehalten wird.
Für die südlichen Parkplätze zur südlichen Wallheckenneuanlage hin sind Rasengittersteine oder Kunststoff-Rasenwaben vorzusehen.

Wallheckenneuanlage (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Die neu anzulegende Wallhecke (28 m im Südrand des Geltungsbereiches) ist aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,8 m Kopfbreite und 2,5 - 3 m Fußbreite aufzusetzen. Die Primärgründung erfolgt zur Hälfte auf dem Wallkopf mit Gleitmulde und bei 2,2 m Pflanzenabstand je Planarzeile auf Lucke (9 Genölze je 10 m Walllänge). Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist eine dreijährige Pflanzungs- und Entwicklungsphase mit intensiver Wässerung im Trockenperioden, Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen mit Fußankern) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen) durchzuführen. Die Genölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkeimungssicherung und zur ökologischen Wierhaltung, frei wachsend zu ernten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze – angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität, 99%, Standortverträglichkeit) – zu verwenden: Stieleiche (Baum, Heister mit Ballen, 200 – 250 cm, 2000, 2xv), Moorbirke (Baum, 200 – 250cm, Heister mit Ballen, 2xv.), Rotbuche (Baum, 200 – 250cm, Heister mit Ballen, 2xv.), Hainbuche (Strauch, 150 – 200 cm, 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, 150 – 200 cm, 2xv.), Faulbaum (Strauch, 150 – 200 cm, 2xv.), Strauch zxx., Schlehe (Strauch, 100 – 150 cm, 2xv.), Hundrose (Strauch, 100 – 150 cm, 2xv.), Orchenweide (Strauch, 100 – 150cm, 2xv.), Salweide (Strauch, 150 – 200 cm, 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, 100 – 150 cm, 2xv.), Vogelbeere (Baum, Heister 150 – 200, 2xv.).

Hinweise
1. **Bodenfunde**
Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen, sind diese nach den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Meldedaten sind dem Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

2. **Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. **Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile (im Plangebiet und extern im Ortsteil Plagenburg)**
Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 165 m Länge auch nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) § 22 Absatz 3 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.
Im Plangebiet befinden sich an der Ostgrenze auf 70 m Länge und an der Südgrenze auf 25 m Länge nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhaltenden festgesetzten Wallhecken mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG. Weiter befindet sich im Plangebiet an der Südgrenze auf 28 m Länge nach § 9 (1) 25 a BauGB eine als neu anzulegende festgesetzte Ersatzwallhecke mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.
Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer städtischen Grundstücksfläche als neu anzulegende im Umwelbericht zum Bebauungsplan Nr. 355 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenfunktionsbeeinträchtigungen im Plangebiet mit Lage an der Grenze zum Ostfrieslandwanderweg in der Gemarkung Plagenburg, Flur 5 Flurstück 330/139 mit 42 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.
Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

plangebiet ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

Gehörschnittarbeiten an Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.29.2. erlaubt.

4. **Kampfmittelbeseitigung**
Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben) geprüft. Diesbezüglich wurden keine Bedenken erhoben.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Region Hannover zu informieren.

5. **Brandschutz**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzunehmen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

6. **Flurbereinigung**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Flurbereinigungsgebietes.

7. **Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße**
Mit einer Schrankenanlage ist die Einsatzzufahrt von 8 m Breite gegen einfahrende Fahrzeuge zu sichern.

8. **Schutzvorkehrungen im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung**
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 (ztl. VAWs).
- Anwendung der RISWA-G.

Hinweisblatt W 101 "Richtlinien für das Grundwasser mit ergänzender auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für das Grundwasser" (2006)

Teil 1 - Schutzgebiete für Grundwasser" (2006)

und auf die, Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasser-schutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen

9. **Vorranggebiet Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt gemäß Landesraumordnungsprogramm und Regionalem Raumordnungsprogramm im Bereich des Trinkwasservorranggebietes Harlingerland. In diesem Gebiet müssen alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Vorrangnutzung ist entsprechend beim Bau und Betrieb der Feuerwehranlage zu berücksichtigen. Die landesweite Schutzverordnung und der vor-bedeutende Wasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 102 sind zu beachten.

10. **Baustellenabfälle**
Die bei 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.

11. **Bodenkontaminationen**
Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

12. **Allgemeiner Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz § 5 Entsiegelung)**
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöckerung (z.B. pflanzend, essig) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

13. **Einsatz von Recyclingsschotter**
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingsschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mittelung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingsschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mittelung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Zu-Werte der LAGA-Mittelung 20 eingehalten werden.

14. **Löschwasserbereitstellung**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzunehmen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

15. **Kampfmittelbeseitigung**
Das Plangebiet wurde auf der Grundlage von Luftbildern vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken in Bezug auf Bomben (Abwurfkampfmittel).
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreises Aurich zu informieren und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hannover zu informieren.

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

BfPlan 355
"Feuerwehr Middel's"
Legende

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl GRZ mit Dezimalzahl z. B. GRZ 0,6

Höhe baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt
als Höchstmaß z. B. max. H. 10,00m

2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

F Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche
Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

zu erhaltende Einzelbäume

geplante Wallhecke (§9 (1) 25. a) BauGB und Hinweis Nr. 3)

zu erhaltende Wallhecke (§9 (1) 25. b) BauGB und Hinweis Nr. 3)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anbauverbotszone, gemäß §24 Abs.1 NdsStrG
(Nachrichtliche Übernahme)

Wasserschutzgebiet
(Nachrichtliche Übernahme)

PRÄAMBEL

Aufgrund des 1. Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und aufgrund des § 68 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Aurich am 25.08.2016 den Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's", bestehend aus der Planzeichnung, mit textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des als Satzung beschlossenen Umweltberichtes,

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

PLANVERFASSTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den 25.08.2016

Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 30.09.2015 bis zum 02.11.2015 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB bis zum 29.04.2016 öffentlich ausliegen.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
M Maßstab: 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die statischbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2015 AZ. L4-135/2015). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

SAITZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" mit den textlichen Festsetzungen, der Prüfung und dem Umweltbericht nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2016 beschlossen.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" ist mit Verfügung vom heutigen Tag (AZ) unter Auflage / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 Abs. 2 und 4 genehmigt.

Aurich, den 25.08.2016

Landkreis Aurich

BEITRIITTSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat in der Genehmigungsverfügung vom 25.08.2016 die aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 25.08.2016 öffentlich ausgelegt.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht tritt am 01.10.2016 in Kraft. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" ist damit am 01.10.2016 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 25.08.2016

Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" ist die beschriebene Verletzung von Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den 25.08.2016

Unterschrift

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

(nur für Zweibauverfügungen)

Die Übermittlung des vorstehenden Blödzugs mit der Hauptschrift wird beschleunigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
M Maßstab: 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die statischbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2015 AZ. L4-135/2015). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

SAITZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" mit den textlichen Festsetzungen, der Prüfung und dem Umweltbericht nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2016 beschlossen.

Aurich, den 25.08.2016

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 355 "Feuerwehr Middel's" ist mit Verfügung vom heutigen Tag (AZ) unter Auflage / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 Abs. 2 und 4 genehmigt.

Aurich, den 25.08.2016

Landkreis Aurich