Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Stadt Aurich am 15.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 289, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Gemarkung : Tannenhausen
Flur : 6
Maßstab : 1:1000
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 (Mai 2020), Vermessungsbüro Splonskowski, Aurich (Geschäftsbuchnummer: 207500). Die Planunterlage 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.

Aurich, den 14.10.2021

Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Amtliche Vermessungsstelle
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Zingelstraße 2 • 26603 Aurich
Tel 04941-95430 • Fax 04941-954320
info@splonskowski-vermessung.de

Unterschrift / Siegel

3. Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Bürger-/ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht und am 28.04.2010 um 19:30 Uhr in Form einer Bürgerversammlung in der Gaststätte "Grüne Tanne" in Tannenhausen durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.04.2010 um 11:00 Uhr zu einer gemeinsamen Besprechung in das Rathaus der Stadt Aurich eingeladen.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" und der Begründung haben vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

7. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben erneut vom 08.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.10.21

Der Bürgermeister

9. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist gem. § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. 83 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist damit am 29.10.2021 wirksam geworden.

Aurich, den 29.10.21

Der Bürgermeister

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 289 "Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg" ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

11. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 289 "Kurzzeit- und Tagespflege/Neustadtweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

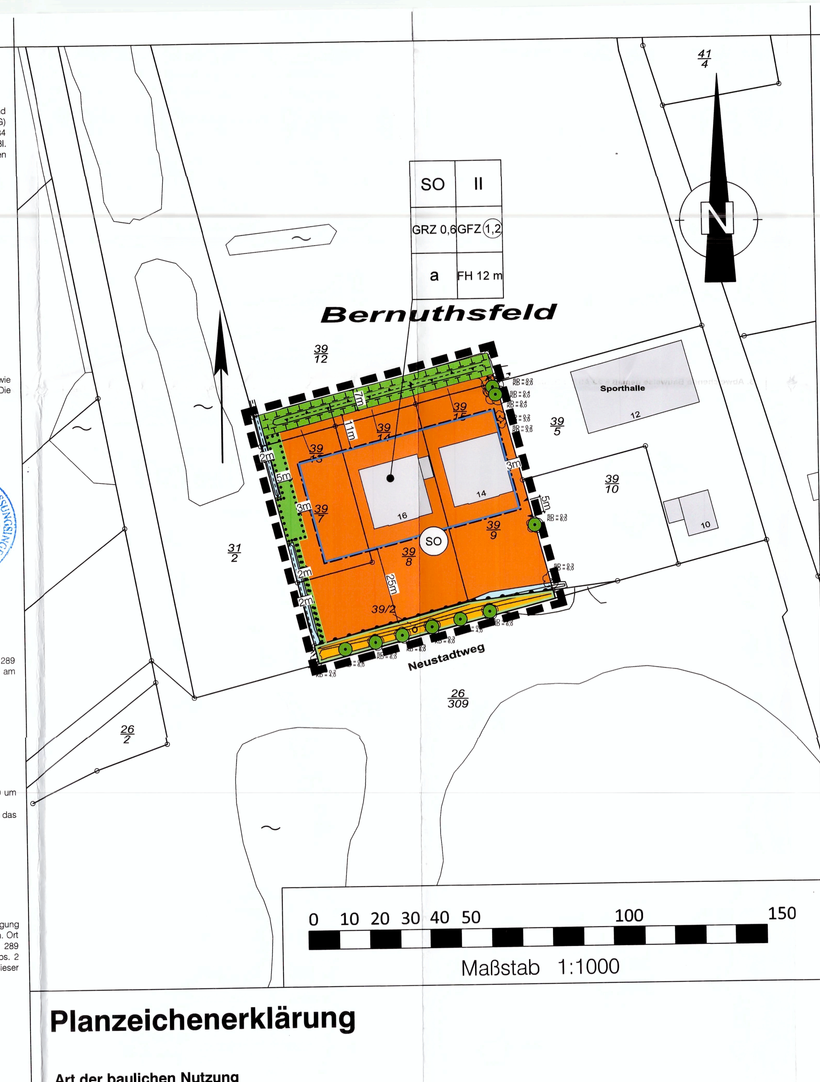
Aurich, den

Der Bürgermeister

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

Aurich, den

Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

GFZ — Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

FH — Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Grünflächen

private Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen (Entwässerungsgräben)

Verkehrsflächen

Ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 289

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet
Innerhalb des Plangebietes wird das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: "**Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege**" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Das sonstige Sondergebiet SO „**Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege**" dient dem touristischen Wohnen und der Unterbringung und Pflege älterer Menschen in Form einer Kurzzeitpflege.
Zulässig sind:

- Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen
- Kurzzeitpflegeeinrichtungen
- Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss)
- Sauna / Saunalandschaften
- Anlagen für die Verwaltung von Ferienwohnungen
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen

2. Gebäudehöhe
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine max. zulässige Gebäudehöhe (FH) mit 12 m festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Maß gilt ab Oberkante, Rand, der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer max. Länge von 20,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5. Anpflanzungen
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist auf einem 7 m breiten und 78 m langen Erdwall eine dreireihige Heckenpflanzung durchzuführen. Auf der Wallkrone wird eine Gehölzreihe untergebracht, die beiden anderen Pflanzreihen entlang der Flanken. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen, Sträucher in gemischten Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art auf die Mitte der Wallflanken. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6. Erhaltung von Gehölzbeständen
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine dreireihige Heckenpflanzung durchzuführen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m, der Abstand der Reihen zueinander 1,5 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zwischen den Rändern des Pflanzstreifens und den Gehölzreihen ist 1 m Abstand zu lassen. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1 a) Satz 2 BauGB)
Die Maßnahmen zum Ausgleich sind entsprechend der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dafür hat die Stadt Aurich Gestattungsverträge für die vier Flächen Fall 02H Gemarkung Spekendorf Flur 1 Flurstück 4/2 mit 724 qm von 7.434 qm, Fall 09H Gemarkung Plaggenburg Flur 3 Flurstück 7/2 mit 1.140 qm von 6.650 qm, Fall 14Hb Gemarkung Wiesens Flur 23 Flurstück 47/4 mit 404 qm von 5.899 qm und Fall 19H Gemarkung Haxtum Flur 2 Flurstück 84/19 mit 1.558 qm von 5.272 qm mit den Flächeneigentümern abgeschlossen.
Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt als Waldflächen nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung § 2 (3) und § 8 (1). Die Maßnahmen (3.826 qm Feldgehölzanpflanzung) werden den beiden Baugrundstücken in der Gemarkung Tannenhausen, Flur 3, mit den Flurstücken 39/9 u. 39/15 (Baugrundstück Neustadtweg 14, 1.677 qm zulässige Versiegelungsfläche) und mit den Flurstücken 39/8, 39/14, 39/13 u. 39/7 (Baugrundstück Neustadtweg 16, 2.909 qm zulässige Versiegelungsfläche) zugeordnet, auf denen nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 289 Eingriffe zu erwarten sind.
Auf das Baugrundstück Neustadtweg 14 entfällt 1.399 qm Ausgleichsfläche. Auf das Baugrundstück Neustadtweg 16 entfällt 2.427 qm Ausgleichsfläche.

Hinweise (1)

1. Fledermaus- und Insektenschutz
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).
Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

2. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Abfallentsorgung
Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich - die Abfallentsorgungssatzung vom 21.12.2012 in der jeweils geltenden Fassung - 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.
Die bei den 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

4. 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.

5. Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich dem Landkreis Aurich - Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

6. Baumschutz
Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronentraufbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.
Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

8. Militärische Bauschutzbereiche
Das Plangebiet liegt im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich und innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Tannenhausen. Die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind einzuhalten.
Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm beziehen werden nicht anerkannt.
Kraneinsatz:
Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit.
Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn; Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln, LufABwdBauschutz@Bundeswehr.org

9. Andere Bebauungspläne
Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 289 wird der vom Plangebiet überdeckte Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 200 und 69 - 2. Änderung aufgehoben.

10. Normen und DIN-Vorschriften
Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

11. Wasserschutzgebiet
Sollten die Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiterinnen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.
Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.
Bei der Herstellung von Putzflächen an Gebäuden sind pflanzenschutzmittel-freie Materialien zu verwenden.

Hinweise (2)

12. Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet
Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafe innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum) vom 19. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018) sind zu beachten.
Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhafe/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.
Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
Grundsätzlich sind 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 (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWaG.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung
Im gesamten Plangebiet sind nur Zelt-, Sattel- und Walmdächer, mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) soweit diese jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten, mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.

2. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über *25° Dachneigung sind mit orangefarbenen oder roten unglasierten* bzw. nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen oder Reet vorzunehmen.
Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Einschränkungen sind möglich.
Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,
- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt,

oder
- wenn es sich um Grün-/ Sedum- und Reetdächer handelt,

oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (Sonnenkollektoren bzw. Absorberanlagen) eingesetzt werden,

oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

3. Außenwände der Gebäude
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
1. wenn aus gestalterisch-architektonischen Gründen, wie z.B. einer Fassadengliederung mit Vor- oder Rücksprünge, als Material Holz oder Putz verwendet werden soll,

oder
2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss,

oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt,

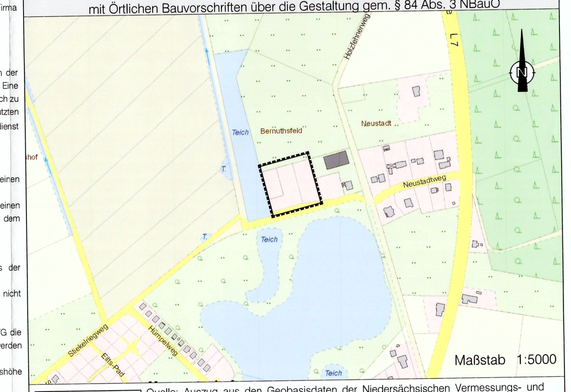
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 289

"Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	20.11.2020	H. Joost
Bearbeitet:	01.06.2021	H. Joost

Auftragnehmer:

weinert planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7