

## Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 257 „Südlich Kielerweg“ Wallinghausen

*Die nach der 2. Auslegung geänderten Textpassagen sind unterstrichen (gilt nicht für Überschriften) !*

### Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 1** nur Einzelhäuser mit einer Länge von max.16 m zulässig, in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 16 m zulässig und in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 3** nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist maximal eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig. Ausnahmsweise ist im Einzelhaus eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie sich im ausgebauten Dachgeschoss befindet.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Einschränkung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Grundfläche pro Einzel- und Doppelhaus darf in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** maximal 160 m<sup>2</sup> betragen. Die Grundfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 3** maximal 180 m<sup>2</sup> betragen.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage. In dem allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 8,50 m festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen nach §12 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der

Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.  
Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 3,00 m Breite je Garage oder Carport. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen nach §12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m<sup>3</sup> haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.

Für Stellplätze, Carports und Garagen nach §12 BauNVO mit Zufahrten auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise ein Abstand von weniger als 5,00 m zu den Mittelachsen der Wallhecken zugelassen werden, jedoch nicht weniger als 3,00 m. (§ 9 (1) 25.b BauGB)

#### 7. Wallheckenentwicklung (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind in Walllücken auf 1,2 m Höhe und 2,5 m Fußbreite aus Oberboden aufzusetzen und in Gehölzlücken je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölz der Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Echte Traubenkirsche, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder und Vogelbeere mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe vor Pflanzschnitt einreihig und mit Bewässerungsmulde auf der Wallkuppe zu bepflanzen.

#### 8. Wallheckenschutz (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten zulässig.

In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

#### 9. Wallheckenneuanlagen (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Profilierung und Sackung mindestens 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aus Oberboden aufzusetzen. Sie sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölz der Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Echte Traubenkirsche, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder und Vogelbeere mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe vor Pflanzschnitt und mit Bewässerungsmulde auf der Wallkuppe zu bepflanzen.

#### 10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft freiwachsend zu erhalten und im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Schotter, Porenpflaster, Kies, Rindenmulch oder Brechsand auf wasserdurchlässiger Tragschicht erfolgt. Bei Ausfall ist ein gleichartiger Ersatzbaum (Hochstamm mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen.

#### 11. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit 8,00 m Breite ist je 15 m Planstraßenlänge mindestens ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (einseitige Baumreihe). Es ist demnach die Art Sandbirke oder

Säulen-Stieleiche zu verwenden. Es sind Hochstämme mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang zu verwenden. Der Straßenseitenraum ist im Bereich der Baumstandorte als unbefestigter Wurzelraum in 1,5 m Mindestbreite und 10 m Mindestlänge zu belassen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit 12,75 m Breite und mit 10,75 m Breite sind je 15 m Planstraßenlänge mindestens zwei Laubbäume mittelkroniger, gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (zweireihige Allee). Es ist demnach die Art Säulen-Stieleiche zu verwenden. Es sind Hochstämme mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang zu verwenden. Der Straßenseitenraum ist im Bereich der Baumstandorte als unbefestigter Wurzelraum in 1,5 m Mindestbreite und 10 m Mindestlänge zu belassen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße 130 sind je 15m Planstraßenlänge zwei Laubbäume mittelkroniger, gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Es ist demnach die Art Säulen-Stieleiche zu verwenden. Es sind Hochstämme mit 16-18 cm Stammumfang zu verwenden. Bestehende und erhalten bleibende Straßenbäume werden auf diese Pflanzpflicht angerechnet.

#### 12. Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens und des Grabens am Südrand sind mit einer Neigung von 1: 3 oder flacher auszubilden. Mit Bodenabtrag ist mind. 1,00 m Abstand zum Fuß der Wallhecken einzuhalten. Die Aushubtiefe wird zudem auf max. 0,50 m begrenzt. Bodenbefestigung und Bodenauftrag sind unzulässig. Die Fläche ist der freien natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Eine Gehölzentfernung und eine Entschlammung zur Aufrechterhaltung der Rückhaltefunktion ist zulässig.

#### 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ist je 2,5 qm Fläche (entsprechend 1,6 m Pflanz- und Reihenabstand) ein Laubstrauch einheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Waldkiefer, Frühe (Echte) Traubenkirsche, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder und Vogelbeere zu verwenden. Als Qualität sind zweimal verpflanzte Sträucher mit mind. 100 – 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zu verwenden.

#### 14. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt Aurich bereitgestellten Flächen (§ 9 (1 a) Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind entsprechend der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dafür stellt die Stadt das Flurstück 43/2 in der Flur 11 Gemarkung Schirum (Externausgleich) sowie die Flurstücke 1/2 tlw. und 8/44 tlw. in der Flur 4 und die Flurstücke 97/1 tlw., 99/1 tlw., 100/2 tlw., 102/4 tlw., 103/11 tlw. und 103/15 tlw. in der Flur 3 Gemarkung Wallinghausen (Internausgleich Straßenbäume und Wallhecken) und die Flurstücke 95/1 tlw. und 89/38 in der Flur 3, Gemarkung Wallinghausen (Internausgleich Feldgehölze) bereit. Die Maßnahmen (extern 36.400 qm Grünlandextensivierung und 130 m Wallheckenneuanlage; intern 72 Straßenbäume, 60 m Wallheckenneuanlage und 1.200 qm Feldgehölzpflanzung) werden den 69.113 qm Baugrundstücken in der Gemarkung Wallinghausen Flur 3 und Flur 4 zugeordnet, auf denen nach der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten sind.

15. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im gekennzeichneten Bereich  A ist ein begrünter Lärmschutzsteilwall in einer Höhe von 2,5 m über dem Niveau der geplanten Sammelstraße herzustellen.
- Im gekennzeichneten Bereich  B ist an allen der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Tabelle 8 Zeile 4 entsprechen.
- Im gekennzeichneten Bereich  B gilt, dass wenn in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen werden, diese mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 56 Abs. 1, i. V. m. § 98 NBauO)

### 1. Höhenbegrenzung der Traufhöhe (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

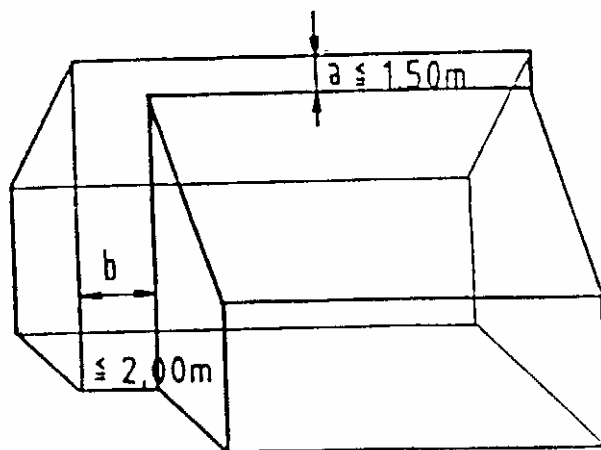
Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

### 2. Dachform und Dachneigung (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Dieses gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:



### 3. Dachaufbauten (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

### 4. Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Das geneigte Dach ist mit unglasierten und nicht glänzenden Dachziegeln und Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw.

entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

#### 5. Einfriedungen (§ 56 Abs.1 Nr. 3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an der zu den öffentlichen Grünflächen (ausgenommen: Spielplatz) gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

#### 6. Niederschlagswasser (§ 56 Abs.1 Nr. 8 NBauO)

Das auf den Baugrundstücken in der gekennzeichneten Fläche für Versickerungsanlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versickerungsanlagen sind die Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück und auf eine maximale Breite von 4,0 m begrenzt. Bei einer Doppelhausbebauung sind maximal zwei Zufahrten in einer Breite je maximal 4,0 m zulässig.

### Hinweise

#### 1. Bodenfunde

Aus dem Plangebiet sind ur- und frühgeschichtliche Funde bekannt. Alle Erdarbeiten sind im Beisein einer archäologischen Fachkraft durchzuführen. Alternativ sind der archäologischen Forschungsstelle der Ostfriesischen Landschaft die Erdarbeiten drei Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollte die Erhaltung der archäologischen Funde eine Ausgrabung erforderlich machen, muss die Fundbergung sowie der Umfang der Arbeiten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 wird verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, ist eine Prospektion im Vorfeld zu diskutieren.

#### 2. Altablagerungen

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

#### 3. Wallhecken

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten und nach § 9 (1) 25.a BauGB als neu anzulegen festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und zu fördern. Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind demnach verboten. Zur Vermeidung von Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich ist für die Überwachung aller Wallhecken im Plangebiet ausschließlich die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

#### 4. Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten und nach § 9 (1) 25.a BauGB als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind gegebenenfalls genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

5. 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 § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.

6. Naturdenkmal

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand aus 9 Stieleichen am Kriegerdenkmal an der K 130 Wallinghausener Straße ist als Naturdenkmal ND AUR 24 „Kriegereichen“ geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung vom 9.4.1941 ist zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Aurich-Egels. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 06.12.1991, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24.05.1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.

8. Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Gebäude Ostgaster Weg 7 ist ein Baudenkmal nach Landesdenkmalschutzgesetz.