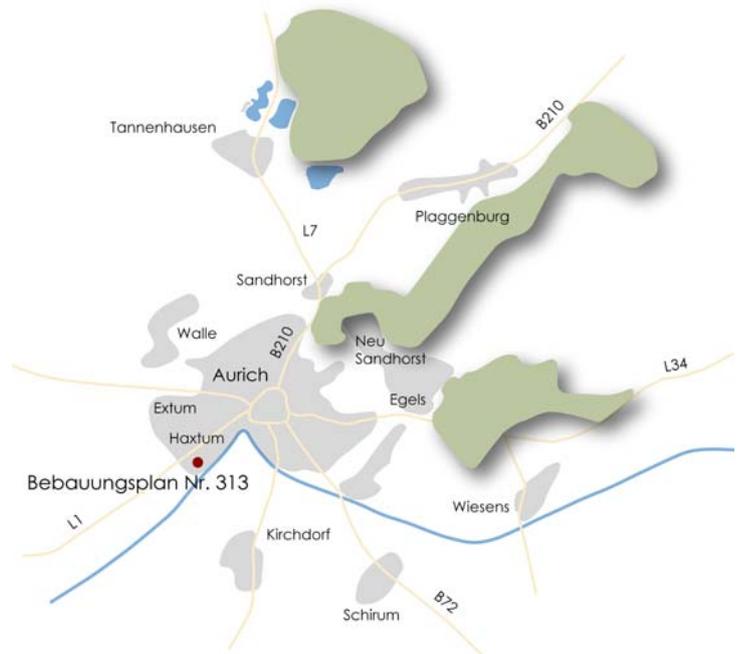


Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 313

Östlich Rahester Postweg
im Ortsteil Haxtum



— Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 der Stadt Aurich im vereinfachten Verfahren
nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 56, Abs. 1, Satz 1 und § 98 NbauO

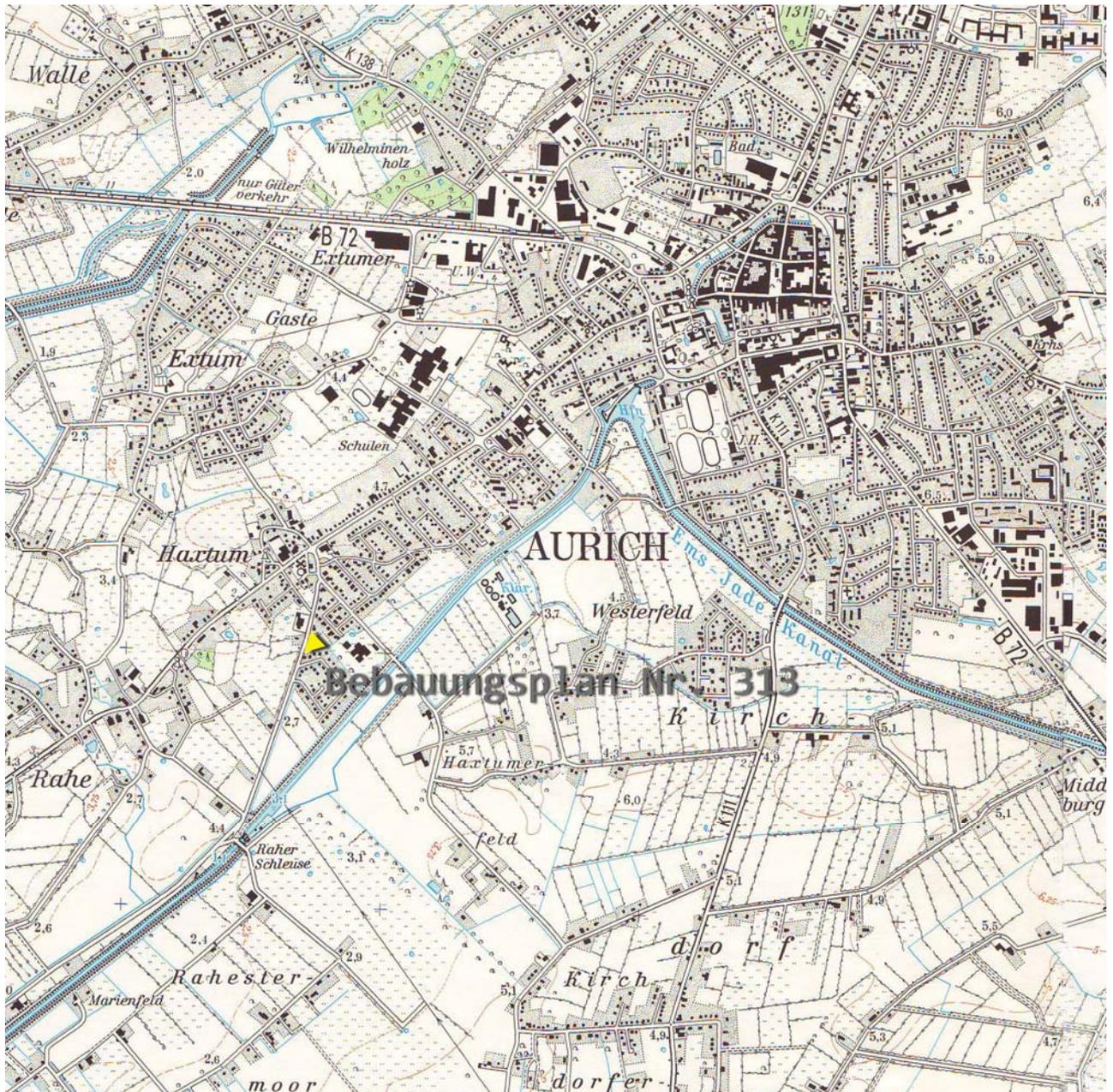
johann-peter schmidt  dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
Eschener Allee 2A / 26603 Aurich
Tel. 04941-68634 / Fax 04941-68637
mail@jps-architekten.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Lage, Größe und Abgrenzung	3
2	Planerische Vorgaben	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm	4
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Verzicht auf eine Umweltprüfung / einen Umweltbericht Anpassung des Flächennutzungsplanes i. Wege der Berichtigung	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
4	Anlass und Allgemeine Zielsetzung	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	7
5.1	Bestehende bauliche Anlagen	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Maß der baulichen Nutzung	8
5.5	Spielplatzanlagen	9
6	Örtliche Bauvorschriften	9
6.1	Traufhöhe	9
6.2	Dachform	9
6.3	Dachaufbauten	10
6.4	Material- und Farbfestlegung	10
6.5	Einfriedungen	11
7	Umweltprüfung, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
8	Erschließung	12
9	Immissionsschutz	12
10	Ver- und Entsorgung	13
11	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	13
12	Städtebauliche Angaben	15
13	Verfahrensvermerke	15

1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum östlich des Rahester Postweges. Das Areal liegt zwischen den Siedlungsgebieten im Bereich der Straßen „Am Tafelbrett“ und „An der Treckfahrt“.



Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,75 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im gültigen LROP ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Konkrete Vorgaben für die Planflächen enthält das LROP nicht.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich von 1992 hat am 20. 07. 2006 seine Gültigkeit verloren. Da das im Entwurf vorliegende neue RROP noch nicht rechtsgültig ist, ist das LROP anzuwenden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Seite 5).

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der 10. Berichtigung angepasst.

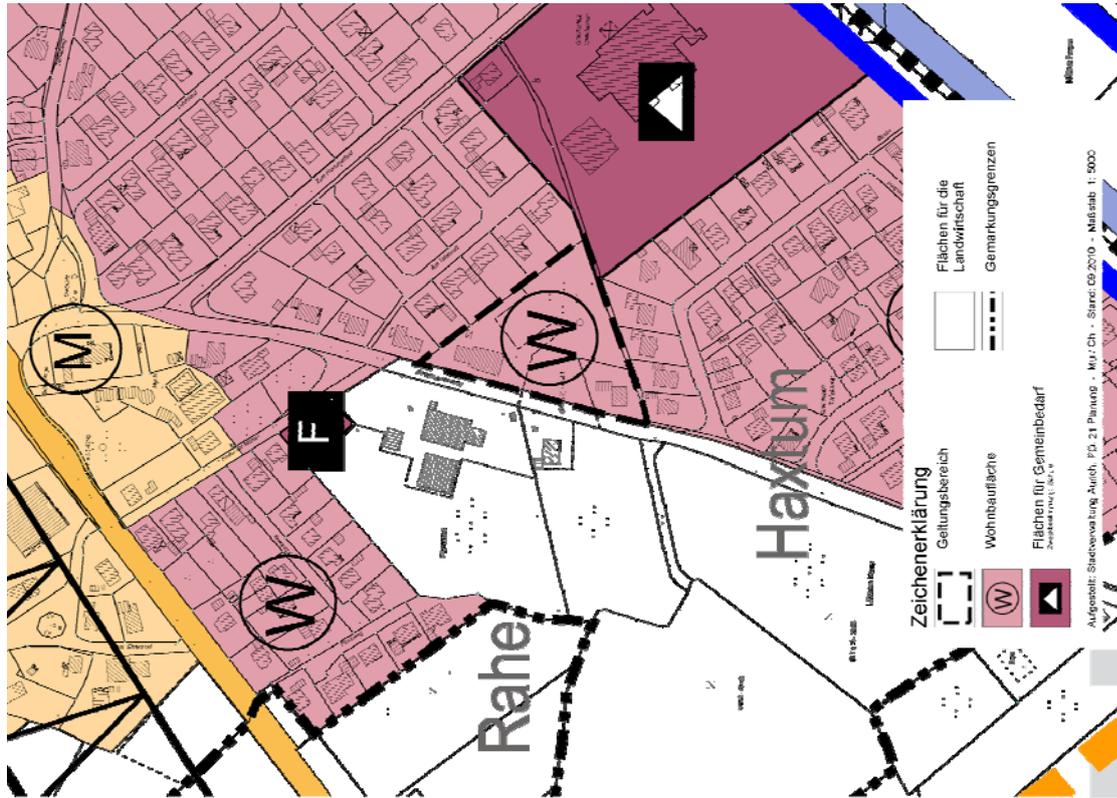
2.4 Verzicht auf eine Umweltprüfung / einen Umweltbericht Anpassung des Flächennutzungsplanes i. Wege der Berichtigung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 313 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festgesetzte Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² (§ 13a, Abs. 1, Nr.: 1 BauGB). Der Bebauungsplan wird dementsprechend gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz1 des BauGB.

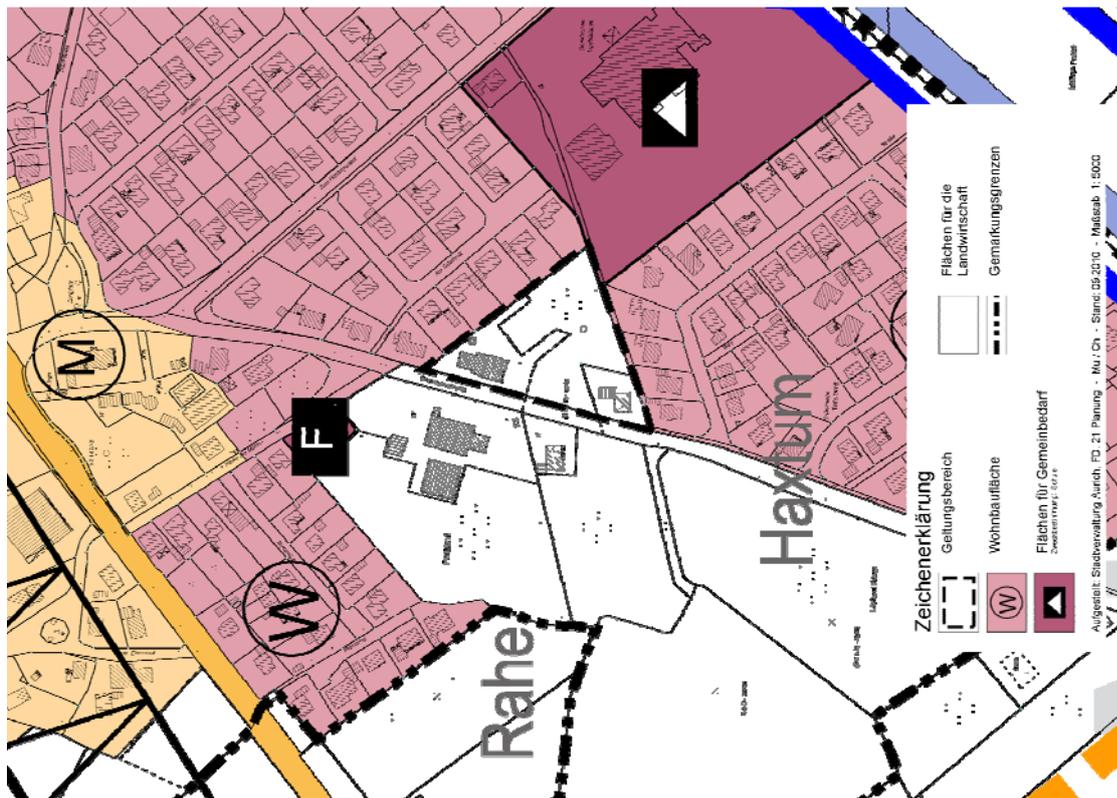
Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes innerhalb des Ortsteiles Haxtum und der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Die Plangebietsflächen werden in der Flächennutzungsplananpassung als Wohnbauflächen dargestellt (Seite 5).



10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- östlich Rahester Postweg -



10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- östlich Rahester Postweg -

3 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich als Weide genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb der heute Wohnzwecken dient sowie ein Wohngebäude aus jüngerer Zeit.

Nördlich und südlich wird das Plangebiet durch die Siedlungsgebiete im Bereich der Straßen „Am Tafelbrett“ und „An der Treckfahrt“ begrenzt.



Blick ins Plangebiet vom Rahester Postweg

4 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 will die Stadt Aurich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereiten und verbindlich leiten. Die Planung sieht eine dem ländlich geprägten Umfeld entsprechend aufgelockerte Wohnbebauung vor, die sich schonend in den Bereich einfügt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 313 greifen die umliegenden baulichen Strukturen, bezogen auf die Geschossigkeit, die Dachneigungen und die verwendeten Materialien auf und setzen diese in einem städtebaulich vertretbaren Maß fort.

5 Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Bestehende bauliche Anlagen

Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen basiert auf Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (Eigentumsschutz). Bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die bereits vor dem Bauleitplanverfahren rechtmäßig errichtet wurden, können wie bisher weiter genutzt werden, auch wenn sich die Rechtsgrundlage mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes geändert hat.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet.

Im Hinblick auf eine auskömmliche Wohnruhe und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird die nach BauNVO mögliche Ausnahme der Errichtung von Tankstellen in dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wird die Zulassung von Gartenbaubetrieben. Dieses erfolgt im Hinblick auf den in der Regel größeren Flächenbedarf dieser Betriebe und zur Vorbeugung möglicher Konflikte in Bezug auf die geplante Flächennutzung.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Entsprechend der Bauweise in den angrenzenden Wohngebieten ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Um eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche sicherzustellen, wird abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Baukörper beschränkt und auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.

Die maximale Länge der Einzel- und Doppelhäuser wird auf maximal 18,0 m begrenzt. Damit wird zum einen der umliegenden Bebauung mit ähnlichen Gebäudeausmaßen Rechnung getragen und zum anderen wird dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum bei der Realisierung der Bauvorhaben ermöglicht.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus- und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird in Anlehnung an die bereits bestehende umliegende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern getroffen. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine aufgelockerte, sich in den Bestand homogen einfügende Bebauung erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein. Zu den im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäumen, die in diesem Bereich stehen, ist weitergehend ein Abstand von 3,0 m zur Baumachse einzuhalten.

Die Festsetzung der straßenseitigen Baugrenzen im Plangebiet berücksichtigt insbesondere die relativ beengten Verhältnisse im Plangebiet und den Baumschutz. Das generelle Planungsziel ein Mindestmaß an offen gestaltetem öffentlichen Verkehrsraum zu erreichen, wird bei Straßenbreiten unter 8 m im Regelfall durch eine Festsetzung der Baugrenzen in 5 m Abstand zum Straßengrundstück in Verbindung mit einem Bauverbot von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen die Gebäude sind, gesichert. Von dieser Regel wurde im vorliegenden Plangebiet aus o. g. Gründen teilweise abgewichen. Der in Teilbereichen des Plangebiets festgesetzte verringerte Abstand der Baugrenzen von 3 m zum Straßengrundstück ist aufgrund der erforderlichen Freiräume für die Wendeanlage und den Baumschutz vertretbar. Im Einmündungsbereich der Planstraße in den Rahester Postweg werden die Abstände der Baugrenzen wieder entsprechend der o. g. Zielsetzung aufgeweitet.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden, so dass sich eine maximale Versiegelung von 45 % der einzelnen Grundstücke ergibt.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird in Anlehnung an das bauliche Umfeld eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebenen maximalen Traufhöhen und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild einfügen würden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen unverhältnismäßig große Gebäudekörper bzw. größere Mietshäuser ausgeschlossen werden und die vorhandene Siedlungsstruktur fortgeführt werden, die sich innerhalb der angrenzenden Baugebiete entwickelt hat.

5.5 Spielplatzanlagen

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist 2008 außer Kraft getreten. Die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen ist damit entfallen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Durch den Verzicht auf einen Spielplatz können neben einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes auch Unterhaltungskosten für die Spielplatzinstandhaltung eingespart werden.

Durch die aufgelockerte Bebauung des geplanten Wohngebietes und die als Stichstraße konzipierte Erschließung sind im geplanten Wohngebiet Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden.

In ca. 270 m Entfernung liegt der Spielplatz an der Straße Pferdekoppel. Der Spielplatz ist vollständig ausgestattet und kann mit einer Größe von 930 qm den Bedarf aus dem Plangebiet aufnehmen. Er ist über einen abgesetzten Gehweg am Rahester Postweg zu erreichen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch soviel gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

6.1 Traufhöhe

Die Traufausbildung der geneigten Dächer wird auf eine maximale Höhe von 4,00 m begrenzt. Durch diese Beschränkung wird sichergestellt, dass sich die Gebäude bezüglich der Maßstäblichkeit einfügen. Die Festsetzung entspricht den vorhandenen Traufhöhen der angrenzenden Bebauung.

6.2 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° -50° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geneigten Daches fort. Für den Bauherrn bleibt ein ausreichender Spielraum für die individuelle Planung der Dachstuhl Ausbildung.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt nicht für Garagen, Carport's und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Mit

dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, die Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig, aufgrund der wirtschaftlich vorgegebenen Fertigbauteile, zu errichten.

Pultdächer sind in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass der Betrachter nicht gegen steil aufsteigende Seitenwände blicken muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20 ° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft trotz unterschiedlicher Dachformen erreicht werden.

6.3 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.

6.4 Material- und Farbfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Die Farbfestsetzungen werden in Anlehnung an die vorhandene umliegende Bebauung getroffen. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwandflächen wird auf eine Farbfestlegung verzichtet, so dass bei den Wänden unterschiedlich farbige Klinker, aber auch andere Materialien zum Einsatz

kommen können. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech soll wegen der störenden Wirkung vermieden werden.

6.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zu der Straßenverkehrsfläche 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. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße könnten sich negativ auf den offenen Charakter des Baugebietes auswirken, so dass ihre Höhe begrenzt wird.

7 Umweltprüfung, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 313 wird auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen. Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die Plangebietsflächen werden überwiegend weidewirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Verdichtung der Bebauung in der Ortslage von Haxtum. Aufgrund der bereits in den umliegenden Bereichen des Plangebietes vorhandenen Bebauung ist diesbezüglich nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Vielmehr wird das, durch die vorhandene Bebauung vorgeprägte Bild einer Siedlungsentwicklung aufgenommen und verfestigt. Das Landschaftsbild im Randbereich des Ortsteils Haxtum wird aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von bebauten Bereichen nicht beeinflusst.

Im Wallheckenkataster des Landkreises Aurich ist eine 'stark degenerierte Wallhecke' eingetragen. Diese ist vor Ort nicht mehr erkennbar. Sie ist offensichtlich schon seit längeren Jahren verschwunden. Es sind lediglich noch zwei Stieleichen als frühere Wallhecken-Überhälter mit 0,5 m bzw. 0,6 m Stammdurchmesser und 8 m bzw. 10 m Kronendurchmesser vorhanden. Da sie abgesehen von geringfügigem Totholzbesatz vital sind, werden sie im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zum Wurzelschutz werden die Versorgungsleitungen auf der gegenüber den Baumstandorten liegenden, nordöstlichen Seite der neuen Planstraße angeordnet. Zudem wird der Wurzelraum der Bäume durch Abstandsregelungen vor größeren Wurzelverlusten durch Baumaßnahmen geschützt - mit Hauptgebäuden und Nebengebäuden ist ein vergrößerter Abstand von 7 m zur Planstraße einzuhalten und Zufahrten müssen einen Abstand von 3 m zur Stammachse einhalten. Schließlich wird der Versiegelungsgrad durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf max. 45 % minimiert (vgl. Abschnitt 5.4).

8 Erschließung

Das Plangebiet soll über eine kurze Stichstraße mit flächensparender Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge erschlossen werden. Auf die Vorbehalte der Müllentsorgung durch den Landkreis Aurich wird an dieser Stelle gesondert hingewiesen. Diese sind im Hinweis „Abfallentsorgung“ auf der Planunterlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung ist auch die Anlage einer privaten Erschließung mit einer Müllentsorgung am Rahester Postweg geprüft worden. Aus Erfahrung in anderen Baugebieten ist unter dem Gesichtspunkt der Unterhaltung der Erschließungsanlagen einer öffentlichen Variante der Vorrang eingeräumt worden.

Der Straßenraum in einer Regelbreite von 6,50 m gliedert sich in einen 0,50 m breiten Grünstreifen, den 4,50 m breiten Straßenausbau sowie den 1,50 m breiten Grünstreifen für die Unterbringung der Versorgungsanlagen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Anschluss an die Wendeanlage wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich die Erreichbarkeit des südlich gelegenen Regenwasserkanals zu Wartungszwecken gewährleistet. Das Recht erlaubt gleichermaßen dem nordöstlich gelegenen Anlieger eine sinnvolle Ausgestaltung der Grundstückszufahrt. Wer letztlich die Parzelle in Eigentum übernimmt, kann im weiteren Verfahren geregelt werden.

Mit einem Leitungsrecht am südlichen Geltungsbereichsrand wird die vorhandene 20 KV Erdleitung berücksichtigt.

9 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Rahmen der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen sind Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung eines benachbarten Betriebes zu berücksichtigen (Rahester Postweg 10). Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) ist im Außenbereich auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht zu nehmen. In diesem Zusammenhang war zu prüfen, ob sich die Geruchsmissionen im Bereich des Plangebietes im tolerierbaren Bereich bewegen. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde beauftragt entsprechende Ermittlungen durchzuführen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der ausschließlichen Rinderhaltung des Betriebes, der fehlenden Vorbelastung durch weitere landwirtschaftliche Betriebe, der nicht beabsichtigten Tieraufstockung sowie der günstigen Nebenwindrichtung ein Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung von rd. 65 m zum Betrieb einzuhalten ist. Die nächstgelegenen unbeteiligten Wohnhäuser des Plangebietes liegen ca. 75 m südöstlich des Emissionsschwerpunktes; andere betriebsfremde Wohnhäuser unterschreiten diese Entfernung bereits. Vor diesem Hintergrund hält die Landwirtschaftskammer die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet für vertretbar.

10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr.

Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erforderlich.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll über offene Gräben mit Rückhaltefunktion und Anbindung an den südlich gelegenen Regenwasserkanal gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept des Ingenieurbüros Argo aus Norden erfolgen. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt textlich; eine zeichnerische Festsetzung der Gräben ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da die rückwärtigen Grundstücksgrenzen z. T. erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Das Genehmigungsverfahren zur Oberflächenentwässerung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Versorgungsleitung der EWE AG (Stromleitung 20 KV, Erdkabel)

Im Plangebiet verläuft an der südlichen Begrenzung eine 20 KV Stromleitung (Erdkabel) der EWE AG. Die Leitung wurde vom Versorgungsunternehmen in der Örtlichkeit ausgeflockt und vom Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski aus Aurich vermessen. Im Bestandsbereich um Haus Nr. 13 wurde die Lage der Leitung vom Versorgungsunternehmen eingemessen.

In Leitungsnähe sind sämtliche Erdarbeiten nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE AG durchzuführen.

Eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits des Erdkabels bei Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen ist einzuhalten. Wird der Abstand nicht eingehalten, sind im Einvernehmen mit der EWE geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Altlasten

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

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 oder mit nicht ausreichend dimensionierter 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.

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 NAGBNatSchG zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

12 Städtebauliche Angaben

Öffentliche Erschließung	0,05 ha
Wohnbauflächen	0,70 ha
<hr/>	
Summe Plangebiet	0,75 ha

13 Verfahrensvermerke

Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan Nr. 313 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 06.09. – 17.09.2010 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf die Möglichkeit der Unterrichtung hingewiesen. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach Maßgabe des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im August 2010 mit Verweis auf die im Internet bereitgestellten Bebauungsplanunterlagen informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich
Aurich, den 02.05.2011

johann-peter schmidt  dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
Eschener Allee 2A / 26603 Aurich
Tel. 04941-68634 / Fax 04941-68637
mail@jps-architekten.de