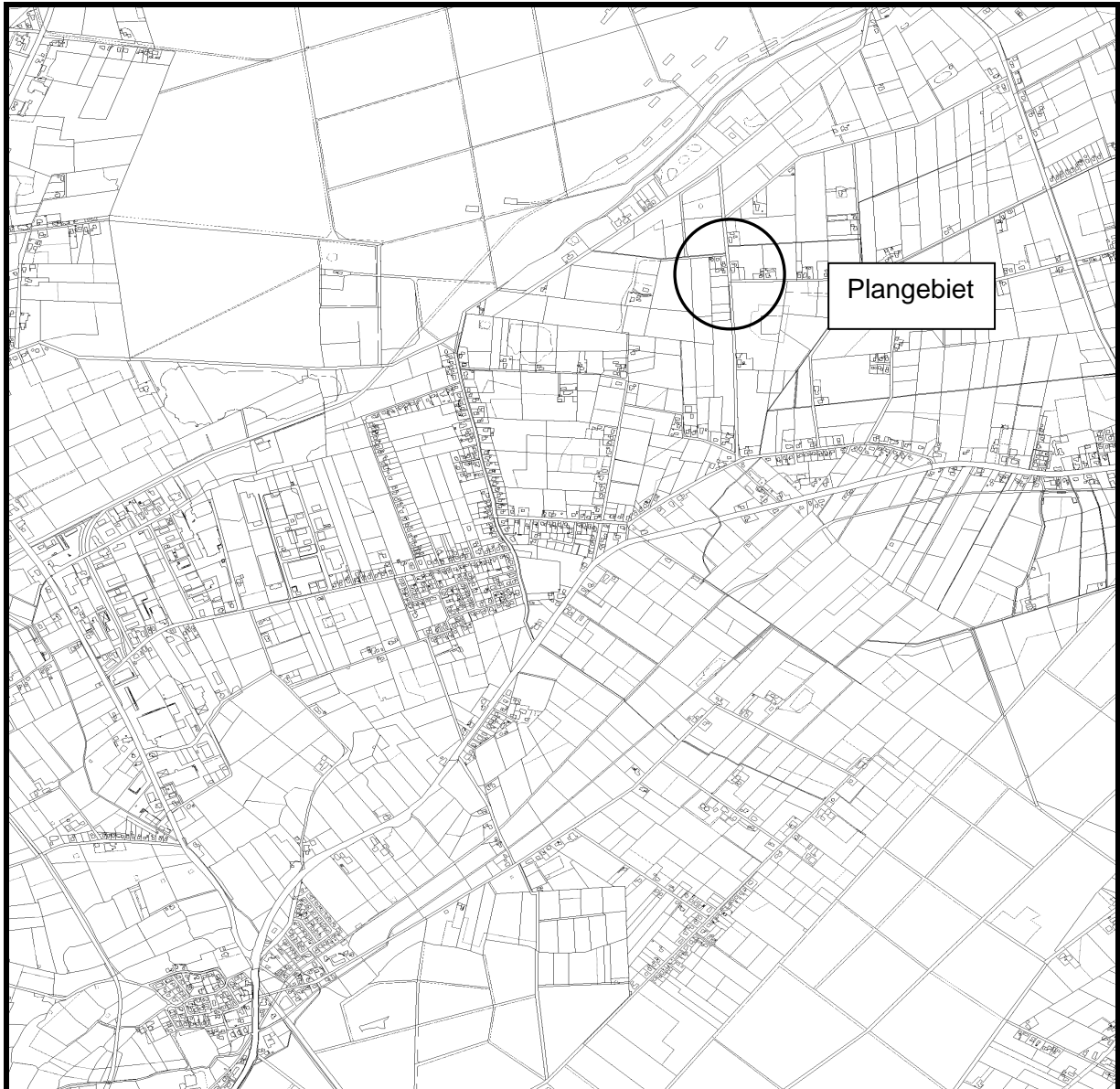


Begründung

zur Satzung Nr. 58 „Briesestrasse“

gemäß § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch

für den Ortsteil Plagenburg der Stadt Aurich



Übersichtskarte Maßstab 1 : 20.000

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Größe von 1,05 ha befindet umfasst Teilbereiche im Abstand von ca. 30,0 m östlich und westlich der Gemeindestraße „Briesestrasse“ und südlich der Gemeindestraße „An der Briesestrasse“ im Ortsteil Plaggenburg. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2. Planunterlage / Geltungsbereich

Planunterlage ist ein Auszug aus dem Allgemeinen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landesamtes für Geoinformation im Maßstab 1: 1000. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Karte zur Satzung.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich sind die Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Lage im unbeplanten Außenbereich dargestellt.

4. Veranlassung, Zweck und Ziel

Im Geltungsbereich sollen im Ortsteil Plaggenburg weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Es handelt sich hier um einen Bereich, der durch die Bebauung mit sechs vorhandenen Gebäuden, bestehend aus vier Einzelhäusern, einem Doppelhaus und einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, vorgeprägt ist.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnbebauung vorherrscht und der bebaute Bereich im Außenbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, soll gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch eine entsprechende Satzung erlassen werden. Durch die Satzung wird bestimmt, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Einbeziehung des unbebauten Bereichs östlich und westlich der Briesestraße das Siedlungsbild harmonisch abrundet. Durch die Satzung werden 3 - 4 neue Bauplätze geschaffen.

5. Lage und städtebauliche Situation

Das Gebiet befindet sich ca. 6,0 km nördlich des Stadtzentrums Aurichs. Plaggenburg ist ein Ortsteil mit einem historischen Dorfkern und daran anschließenden Wohnbauflächen neueren Ursprungs. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung besteht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist als dörflich strukturierte Wohnbebauung mit entsprechenden Bauformen (Sattel- und Krüppelwalmdächer) zu bezeichnen. So besteht eine eingeschossige Bauweise mit Firsthöhen bis 9,0 m und Traufhöhen um 3,0 m.

An die vorhandene Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die geplante Wohnbebauung soll sich städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Im Süden, entlang der Abgrenzung der Satzung besteht in einem Teilbereich eine geschützte Wallhecke vorhanden.

6. Art der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Aus Gründen der

Orientierung an die Bestandssituation und Integration in den ländlichen Raum, wird ein zweites Geschoss nur im ausgebauten Dachraum zugelassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1). Es handelt sich bei der vorhandenen Siedlungsstruktur im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen überwiegend um ländlich geprägte Einfamilienhausbebauung mit vorwiegender Eigennutzung in eingeschossiger Bauweise.

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche mit der Beschränkung auf maximal 180,0 m² (textl. Fests.Nr. 2) und der Zahl der Vollgeschosse mit maximal 1.Vollgeschoss wird aus Gründen der Einfügung in das vorhandene Siedlungsbild getroffen.

Aufgrund der Prägung durch die bestehende Bebauung werden aus Gründen der Einfügung gleichzeitig die minimalen Abstände von 3,0 m und maximal einzuhaltenden Abstände der Neubebauung von 24,0 m festgesetzt.

Der Bestand weist überwiegend eine Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit einer gemäßigten Verdichtung auf.

Das festgesetzte Maß entspricht zum einen der gemäßigten Verdichtung der bebauten Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum. Zum anderen ist so eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Das dient auch ausreichend zum Schutz des Landschaftsbildes in der weiteren Umgebung.

8. Bauweise

Die bestehende Bebauung ist noch immer dörflich geprägt. Es besteht eine eingeschossige Bauweise. Die Gebäudelängen schwanken allerdings sehr stark zwischen 15,0 m für Wohnhäuser und bis zu 23,0 m für das bestehende Doppelhaus und das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Um der Vorprägung der vorhandenen Wohnbebauung zu entsprechen und diese fortzusetzen, wird daher für den Geltungsbereich der Satzung eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal 18,0 m festgesetzt. Den Grundeigentümern und Grunderwerbenden wird gleichzeitig noch ein ausreichender Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben gegeben. Auch dem Erhalt des örtlich bestehenden, noch dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes mit aufgelockerter und nicht zu großformatiger Bebauung wird entsprochen.

9. Wallhecken / Baumschutz / Eingriffsregelung

Der vorhandene Wallheckenabschnitt setzt sich, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, entlang der Jägerstraße fort und dient der landschaftsgerechten Eingrünung. Der Wallheckenabschnitt bleibt wie bisher nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Sie wird nachrichtlich als zu erhalten übernommen. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Über die Eingriffsregelung nach § 14 bis § 17 Bundesnaturschutzgesetz ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Aurich im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu entscheiden.

Einige vorh. größere Einzelbäume über 80 cm Stammumfang sind nach der Baumschutzsatzung geschützt. Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelraum und Ausastungen im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Zuständig für die Überwachung ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

10. Erschließung

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „An der Briesestrasse“ bzw. „Briesestrasse“.

11. Oberflächenentwässerung

Der Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Vorfluter A des Wasserverbandes Plaggenburg (Gewässer III Ordnung).

12. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4a BauGB abgesehen.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Diese Begründung wurde dem Rat der Stadt Aurich in der Sitzung am vorgelegt.

Aurich, den

Bürgermeister