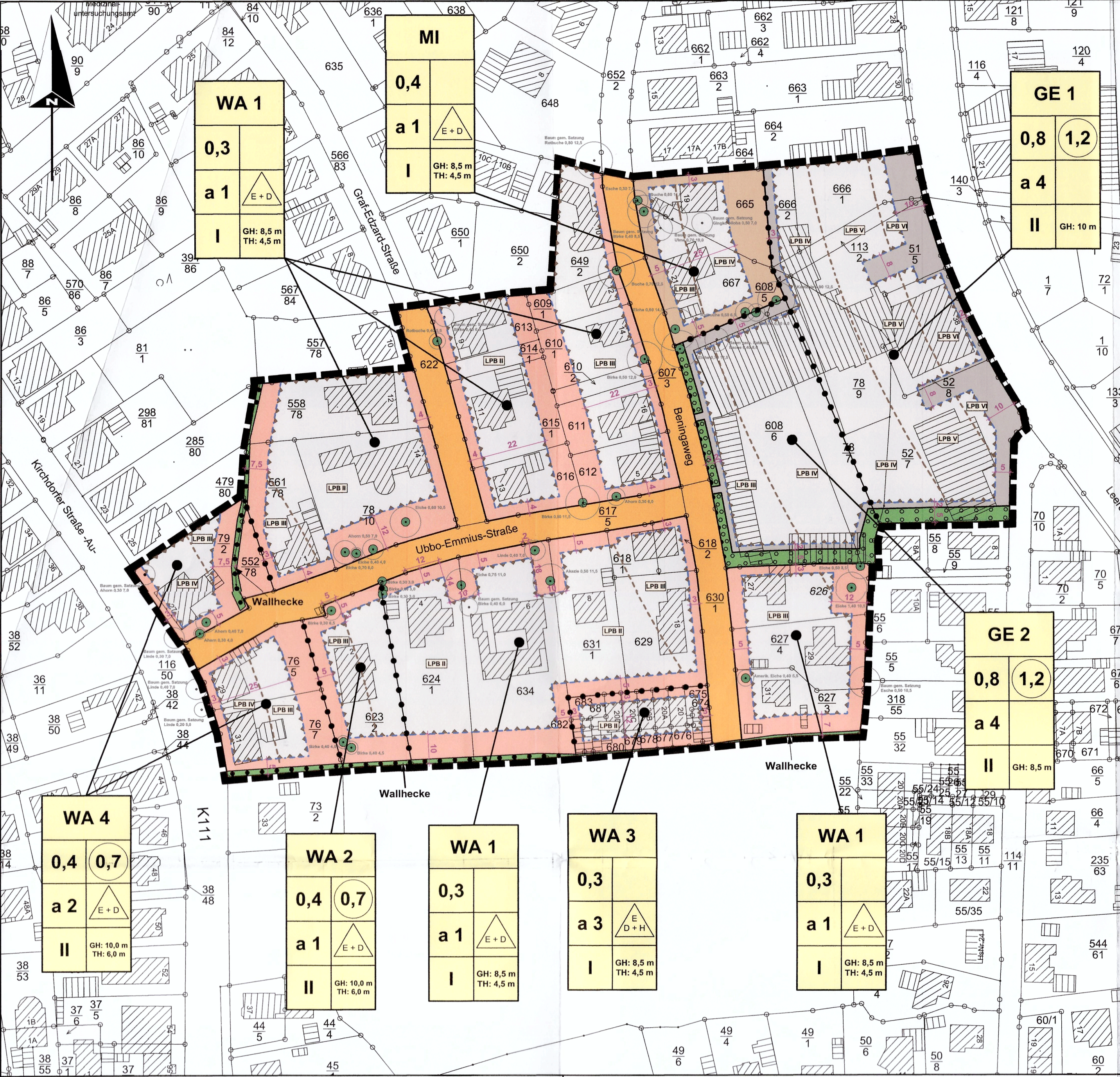




PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4-82/2020

Stadt Aurich, Gemarkung Aurich, Flur 7

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB1. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtzweck- oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 21.04.2020). Sie 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.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -

Aurich, den 15.12.2020

 Unterschrift

HINWEISE

1. **Verkehrsemissionsmissionen**
Von der *Leerer Landside* (B 72) und der *Kirchdorf Straße* (K 111) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissions-schutzes geltend gemacht werden.

2. **Archäologische Bodendenkmale**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkleinfunde, Scherben oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenlinie sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstützen als Bodendenkmale den Schutzbestandes des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach die Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Hinweise auf Bodendenkmale nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Österreichische Landschaft entgegen.

3. **Wallheckenschutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**
Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind mit zusammen 290 m Länge nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Im Plangebiet befinden sich an der West- und an der Südseite Wallhecken. Diese sind nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffe, Ziergitter, Abzäunungen von Gehölz- und Rasenflächen oder Kompost- und Zaunfächer sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schneiden der Wallhecken sowie Wallheckenränder sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschneisende Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Prunella avellana, Sanddorn/Coronilla varia, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weidenbaum/Crataegus monogyna, Europäische Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schiefer/Thuja plicata, Silberahorn/Quercus robur, Hundstee/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxus excelsior, Faulbaum/Fragaria ulmaria, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Orangeröschen/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotahorn/Caragana sylvatica, Hartriegel/Caragana sylvatica.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungs-plangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

4. **Baumschutzgesetz der Stadt Aurich nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**
In der Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch als anzupflanzenden festgesetzten Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Eichen-, Weiden- und Pappelarten) sind auch nach der Baumschutzgesetz der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für sie nur anzupflanzenden festgesetzte Bäume (Einzelbäume) und für sie zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzgesetz unabhängig von der Art und der Wuchsstärke bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenaußenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahmen zulässige Ausstattungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzgesetz genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet sind demnach 38 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzgesetz vorhanden. Davon werden 30 Einzelbäume zudem in Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

5. **Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten**
Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzgesetz der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen. Es sind die Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen RAS - LP 4 und ZTV Baum 2017 sowie die DIN 19920 zu beachten und einzuhalten. Das Befahren des Wurzelraumes, Abgraben von Baumaterialien und Erdarbeiten, Versiegelung, Abgraben, etc. sind im Kronenaußenbereich der zu erhaltenen Bäume nicht zulässig.

Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- TH maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a1 bis a4 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke)
- Erhaltungsbau für Einzelbäume mit Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Lärmpegelbereich (LPB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen
- Baum mit Schutz nach Baumschutzsatzung (nachrichtliche Übernahme; siehe Hinweis 4)

6. Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Grundätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurortlandschaften oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

7. Bodenkontaminationen
Sofort es im Rahmen der Baulitätsgefahren zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

8. Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Eingriffeligen Weiden/Crataegus monogyna, Europäische Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schiefer/Thuja plicata, Silberahorn/Quercus robur, Hundstee/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxus excelsior, Faulbaum/Fragaria ulmaria, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Orangeröschen/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotahorn/Caragana sylvatica, Hartriegel/Caragana sylvatica.

9. Trinkwasserversorgung
Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ist bei der Planung von Wasserverteilungsanlagen zu beachten.

10. Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauVO zu den §§ 4 und 14 BauNVO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 531 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

11. Nachtlächte Beleuchtung
Grundätzlich sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen und dies in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationen sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Lichtschlitzen, die es freisetzen. Die Installationen sollten so verfahren, die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden. Einsetze von Lasern, Röhrenleuchtungen oder Skybeams sollten sorgfältig auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden. Die Einflüsse von Leuchtquellen und Jagdhäute nachtaktiver Tiere (z.B. Fledermäuse, Nachfalter) sollten ggf. in der Planung berücksichtigt werden.

12. Niederschlagswasserabfluss
Entsprechend des § 8 Ziffer 6 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Aurich vom 01.01.2020 ist bei einem Neubau oder Umbau von Gebäuden, Zufahrten und Parkplätzen zu überprüfen, ob die zulässige Abflussmenge des Niederschlagswassers überschritten wird und ob die bestehende Oberflächenentwässerung ausreichend leistungsfähig ist.

13.DIN - Normen und technische Regelwerke
Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Aurich während der Dienstzeiten eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 1.2 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungs-planes:
- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Nr. 1.3 Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht - zentren-relevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich zulässig. Die "Auricher Sortimentsliste" definiert folgende Sortimente als nicht - zentrenrelevant:
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baumarktartikel, Baustoffe
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fahrräder
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Heimtextilien
- Lampen, Leuchten
- Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
- Großelektro (weiße Ware)
- Reit- und Angelausstattung
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
- Sanitärbedarf
- Sportgroßgeräte
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungs-planes.

Nr. 2 Bauweise
In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.
In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Bei Gebäuden, die giebeldachständig zur Kirchdorf Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudesite eine Länge von maximal 12 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig. Bei Gebäuden, die traufständig zur Kirchdorf Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudesite eine Länge von maximal 18 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig.
In der abweichenden Bauweise a3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 28 m zulässig.
In der abweichenden Bauweise a4 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 90 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet.

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,
dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,
dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig sind,
dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen, bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens eine Wohnung pro Gebäudeeinheit zulässig sind,
dass im Mischgebiet MI pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushalten. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

Nr. 4 Sockelhöhe
Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstückseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Nr. 5 Gebäude- und Traufhöhe
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).
Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite
Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßen-seitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 7 Passiver Lärmschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 72 und der Kreisstraße 111 vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis VI gekennzeichnet.
Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_{w,rs} der Außenbauteile eingehalten werden:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB, im LPB IV 45 dB und im LPB V 50 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB, im LPB IV 35 dB, im LPB V 40 dB und im LPB VI 45 dB.
Allgemein gilt:
a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nach-gewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegen-über den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüft-ungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes“ sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Nr. 8 a Erhaltungsgebot für Wallhecken
Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge von Gehölzen sind durch Neuan-pflanzung von standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Eine Liste möglicher Arten ist den Hinweisen unter Punkt 3 zu entnehmen.
Garagen und Zufahrten müssen zum Schutz der Wurzelbereiche einen Abstand von mindestens fünf Metern zur Wallmitte einhalten. In diesem Abstandsbereich sind auch sonstige Versiegelungen, Auf-grabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

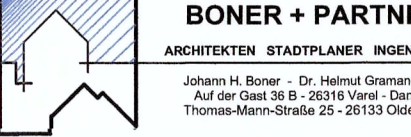
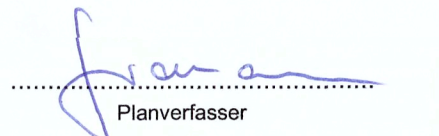
Nr. 8 b Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge von Bäumen sind durch Neuan-pflanzung derselben Art zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpfanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 9 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher
Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Nr. 10 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tier-arten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

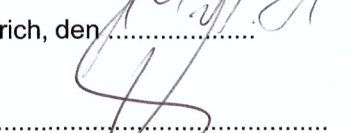
Nr. 11 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N treten in den überplanten Berei-chen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 23 / 1 und Nr. 23 / 0 / 2 außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
§ 1 Geltungsbereich
Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für die Bereiche des festge-setzten Allgemeinen Wohngebietes und des festgesetzten Mischgebietes.
Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt nur für den Bereich des fest-gesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4.
§ 2 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsfächen gelegenen Grund-stücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
§ 3 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad - 45 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.
Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen oder als Gründach her-zustellen.
Für die Dachendeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- Gründächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingärten und Gartenhäuser

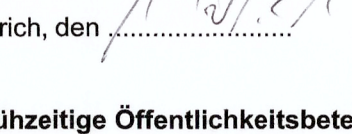
PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N "Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße" wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 26.11.20
 Planverfasser

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 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKrVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVB1. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVB1. S. 244) und des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVB1. S. 244), hat der Rat der Stadt Aurich am 19.11.2020 den Bebauungsplan Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

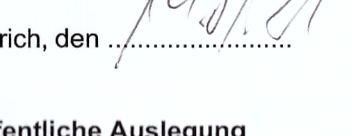
Es gelten die Bestimmungen der Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aurich, den 19.12.20
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 19.12.20
 Bürgermeister

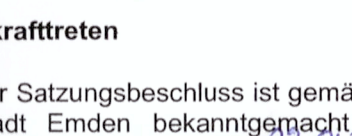
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom 19.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2018 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den 19.12.20
 Bürgermeister

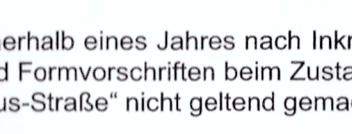
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 19.12.20
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 19.12.20
 Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 19.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ ist damit am 19.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 25.12.20
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT AURICH Der Bürgermeister

Aurich, den
Bürgermeister

Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 23 / 1 / N
"Graf-Edzard- Straße / Ubbo-Emmius-Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)
Aurich, den
Bürgermeister

Stadtbauamt, Fachdienst 21 Planung Maßstab 1 : 1.000
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich
Stand: 26.11.2020

