Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. 12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und des § 84, Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am 12.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 300 "Grundschule Sandhorst", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Aurich, den 24.07.20

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Sandhorst
Flur: 6
Maßstab: 1 : 1.000
Az.: L4 - 50/2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 20.Juli 2020

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

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den 22.07.2020

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürger/ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht und am 23.04.2009 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.04.2009 zu einer gemeinsamen Besprechung ins Rathaus der Stadt Aurich für den 27.04.2009 eingeladen.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2009 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Erneute Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die beabsichtigte Entwurfsänderung wurde die Bürger/ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.01.2010 erneut ortsüblich bekanntgemacht und am 18.01.2010 in Form einer Bürgerversammlung erneut durchgeführt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.01.2010 erneut zu einer gemeinsamen Besprechung ins Rathaus der Stadt Aurich für den 15.01.2010 eingeladen.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.01.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 01.03.2010 bis zum 30.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2010 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 28.07.20

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB / § 8 Absatz4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Auflage / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Absatz 1 und 2 i.V.m. § 6 Absatz 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 300

„Grundschule Sandhorst"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.:1 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 als Ausnahme zulässigen Tankstellen unzulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.: 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule", sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schulen,

sowie Nutzungen, die mit der zukünftigen Entwicklung der Schule bezüglich der erforderlichen direkten Erweiterungen derselben, sowie den damit in Zusammenhang stehenden Nutzungen in Verbindung stehen.
Ausnahmsweise können innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, Wohnungen für Hausmeister zugelassen werden.
Für das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 73/3 der Flur 6 der Gemarkung Sandhorst (Eheweg Nr. 19) besteht passiver und aktiver Bestandsschutz. Dadurch ist die Erhaltung, Nutzung und eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes gewährleistet.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte", sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kindertagesstätte

und die damit verknüpften Nutzungen Kinderkrippe / Kinderhort/ Kindergarten, sowie die mit der zukünftigen Entwicklung der Zweckbestimmung Kindertagesstätte in Zusammenhang stehenden Nutzungen. Ausnahmsweise können innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, Wohnungen für Hausmeister zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.:1 BauGB)

Firsthöhenbegrenzung

Die Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte (nächstgelegene öffentliche Straße) und der Schnittlinien der Dachhaut.

Traufhöhenbegrenzung

Die Traufhöhe darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA) das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte (nächstgelegene öffentliche Straße) und der Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.:1. BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 bis Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im WA - Gebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen (GRZ 0,4) um maximal 50 % überschritten werden.

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.: 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäudelängen das Maß von maximal 18,0 m nicht überschreiten dürfen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäudelängen von maximal 50,0 m überschritten werden dürfen.

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

Nur Einzelhäuser zulässig

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Einzelhäuser zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Pro Einzelhaus ist maximal eine (1) Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.:25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule (siehe Hinweis Nr.4) sind frei wachsend 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, Fugenpflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengittersteinen auf wasserdurchlässiger Tragschicht erfolgt.

8. Zu erhaltende Bäume und /oder Sträucher/Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25.a und § 9 (1) 25.b BauGB)

Der vorhandene, lineare Baum- und Strauchbestand nördlich und südlich des Ostfrieslandwanderweges ist gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu schützen und zu pflegen. Zur Sicherung der Standortgegebenheiten werden die Gehölzbestände im Bereich des Wanderweges entsprechend Planderstellung als öffentliche Grünflächen mit einer wechselnden Breite von 2,3 m (nördlich) bis zu ca. 11 m (südlich/Bereich Schulgarten) festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist parallel der nördlichen Plangebietsgrenze eine Baum- Strauchhecke anzulegen. Die Hecke ist mit Arten aus Punkt 1.1 und 1.2 der Festsetzung Nr. 9 zu bepflanzen, wobei Bäume in einem Abstand von 10 – 15 m und Sträucher zur Zwischenpflanzung in einem Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m gesetzt werden sollen.

9. Erhaltung und Entwicklung von Wallhecken/geplante Wallhecken

Gemäß § 9, Abs.1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB sind die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Wallhecken, zu erhalten und zu pflegen. In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung zur Sicherung der Standortverhältnisse unzulässig. Offene Bereiche sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 1.1 und 1.2 nachzupflanzen, wobei Bäume in einem Abstand von 10 – 15 m und Sträucher zur Zwischenpflanzung in einem Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m gesetzt werden sollen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind entsprechend Plandarstellung, Wallhecken anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Wallkörper sind mit Oberboden und/oder lehmhaltigem Unterboden bei einer Sohlbreite von 2,5 m, einer max. Höhe von 1,5 m (Endhöhe nach Sackung 1,2-1,3 m) und einer Wallkopfbreite von 0,5 m aufzusetzen. Vor dem Aufsetzen ist eine evtl. vorhandene Grasnarbe aufzubrechen. Die Wälle sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 1.1 und 1.2 zu bepflanzen, wobei Bäume einen Anteil von 20 % und Sträucher einen Anteil von 80 % einnehmen sollen. Die Pflanzung soll zweizeilig bei einem Pflanzabstand von 2,20 m je Pflanzzeile auf Lücke, also mit 9 Gehölzen je 10 m Wallänge erfolgen. Im Rahmen einer 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ein Wildverbiss-Schutz und eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs vorzusehen. In Trockenperioden ist eine Wässerung sicherzustellen.

1.1 Groß- und Kleinbäume

Deutscher Gehölzname	Wissenschaftlicher Artname	Pflanzqualität/-höhe (vor Pflanzschnitt)
Sandbirke	Betula pendula	Heister 1xv./100-125 cm
Stieleiche	Quercus robur	Heister 2xv./100-125 cm

1.2 Sträucher

Deutscher Gehölzname	Wissenschaftlicher Artname	Pflanzqualität/-höhe (vor Pflanzschnitt)
Haselnuss	Corylus avellana	Strauch 2xv./60-100 cm
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 2xv./60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch 2xv./60-100 cm
Hundsrose	Rosa canina	Strauch 2xv./60-100 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 2xv./60-100 cm
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia	Strauch 2xv./125-150 cm
an feuchten Standorten zusätzlich:		
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch 2xv./60-100 cm

10. Wallheckenschutz (§9 (1) 25 b BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
Die zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen und der Wohnbaugrundstücke erforderlichen Walldurchbrüche sind mit Rücksicht auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand herzustellen.

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Regenrückhaltung

Auf der Fläche für die Regenrückhaltung ist als Kernelement ein Flachwasserbereich zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Dieser ist landschaftsgerecht und naturnah auszugestalten. Hierzu ist das Gewässer mit Bereichen unterschiedlicher Böschungsneigung von 1:2 bis mindestens 1:4 zu versehen und mit einer Tiefe von ca. 0,10 m bis 0,20 unter dem mittleren Wasserspiegel zu einer Flachwasserzone bzw. Sumpfzone zu entwickeln.

Umgrenzung von Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Auf dem westlichen Teilabschnitt der Fläche parallel des Ostfrieslandwanderweges ist ein Kleingewässer mit einer Größe von mindestens 200 m² vorzusehen. Das Gewässer ist landschaftsgerecht in fließenden Formen und partiell mit abgeflachten Böschungszonen anzulegen. Die Gewässertiefe sollte 1,5 m nicht überschreiten. Zur Sicherung einer ständigen Wasserführung ist das Gewässer – sofern erforderlich – mit einer Lehmabdichtung zu versehen.

12. Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind an allen, dem Tierheim zugewandten und bis zu 90 Grad abgewinkelten Gebäudefronten von Schlafräumen, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform (§ 84 Abs. 3 NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Walm- und Satteldächer sowie Pultdächer und Grasdächer mit Dachneigungen von 20° - 50°zulässig.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Reetdächer sind als Ausnahme zulässig. Walmdächer können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Dachaufbauten (§ 84 Abs. 3 NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,80 m sein, außer wenn es sich hierbei um ein Zwerchhaus handelt. Das Zwerchhaus darf im WA jedoch pro Dachseite des jeweiligen Gebäudes nur einmal erscheinen und die Hälfte der jeweiligen Traufläge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches muss mind. 1,50 m betragen.

3. Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL –K1 im folgenden benannten Farbreihen rot- orange 2000 bis 2004, 2008-2011, 3000-3003, 3013, 3016, 3031 bzw. anthrazit-schwarz 7010-7033, 7036-7044, 9004, 9005, 9011, 9017 einzudecken.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind für die Dacheindeckung auch andere Materialien, wie z. B. Metall, zulässig. Bei Flachdächern, Pultdächern und einer Flach- /Pultdach Kombination können Ausnahmen von den oben genannten Farbreihen zugelassen werden.Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Hinweise

1. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage 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. Bei den Flächen des Bebauungsplanes Nr.300 handelt es sich um ein Besiedlungsareal, in dem archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können. Um einen Überblick über die Befundsituation zu bekommen sollten Prospektionen stattfinden. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, ist eine ausreichend lange Frist zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Bei einer Ausgrabung ist entsprechend das Nieders. Denkmalschutzgesetz anzuwenden. Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden

2. Altlasten

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

3. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 und § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Aurich und entwässert in die Sandhorster Ehe. Die Sandhorster Ehe mündet in den Ringkanal bei Westerende.
In Folge der geplanten Bebauung kommt es zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung und damit zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Da die vorhandenen Entwässerungsanlagen des Entwässerungsverbandes überlastet sind, wird der erhöhte Oberflächenwasserabfluss über Regenrückhalteanlagen gedrosselt an die Verbandsgewässer abgegeben. Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Sandhorster Ehe (Gewässer II Ordnung).
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über geplante Regenrückhalteanlagen im Plangebiet. Über diese wird das Regenwasser gedrosselt an das Gewässer II Ordnung Sandhorster Ehe abgegeben.
Innerhalb der Plangebietsflächen wird die Anlage einer Regenrückhalteeinrichtung mit Drosselung vorgesehen.

4. Baumschutzsatzung

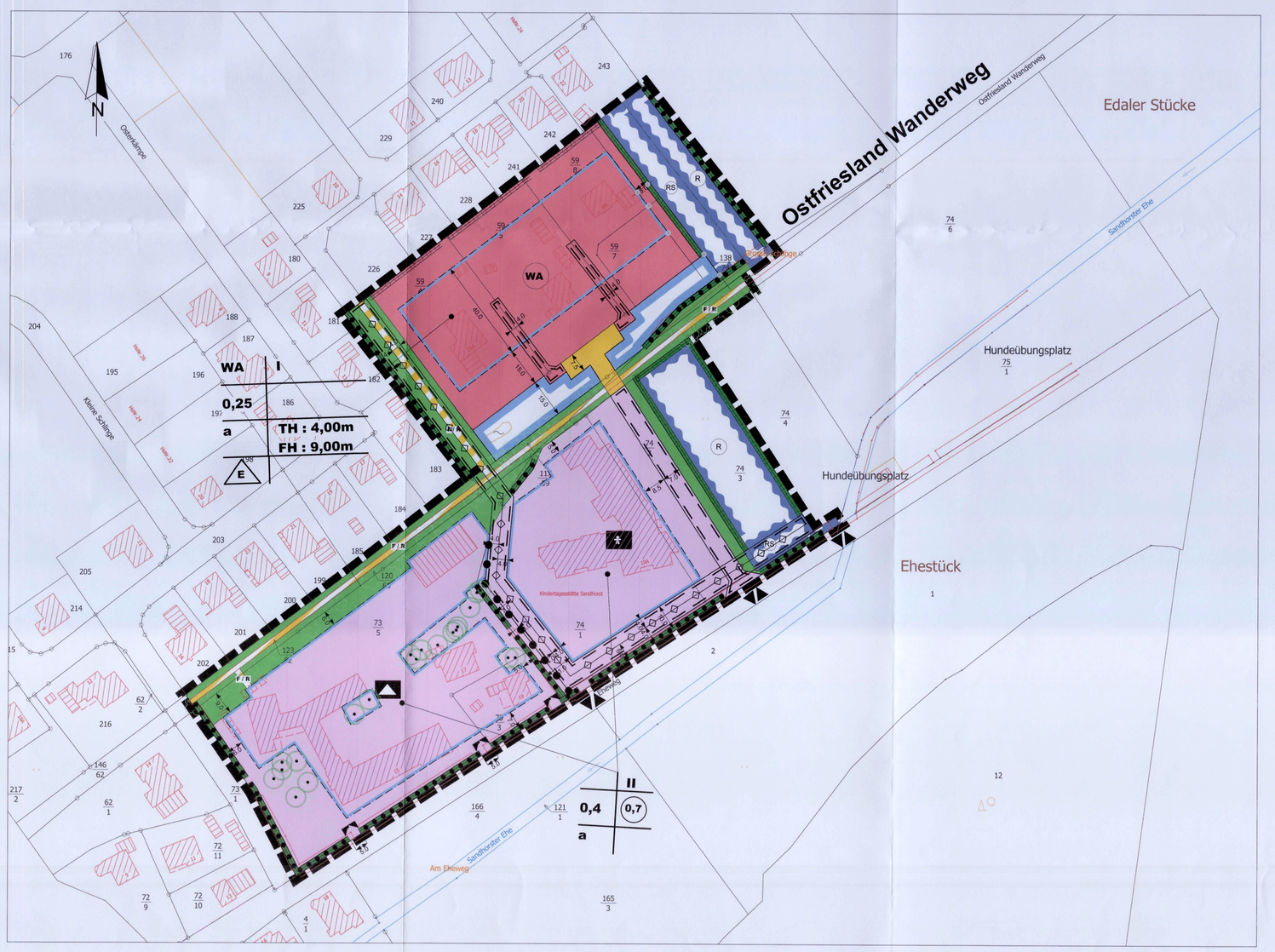
Die als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Niedersächsisches Anpassungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Eine zusätzliche Bodenbefestigung, Bodenauftrag, Bodenabtrag und Ausastungen im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind von daher zu vermeiden. Weitere Versiegelungen des Wurzelraumes im Kronentraufbereich würden den Gesundheitszustand der Bäume gefährden. Zuständig für die Überwachung ist die Stadt Aurich, Fachbereich Bauen.

5. Wallhecken

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten und nach § 9 (1) 20. BauGB als neu anzulegen, festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 Niedersächsisches Anpassungsgesetz 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 vorrangig die Stadt Aurich, Fachbereich Bauen zuständig.

6. Nutzung regenerativer Energien

Zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der Gebäude so zu wählen, dass die Dächer energetisch sinnvoll ausgerichtet werden.



Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist am 04.02.20 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 04.02.20 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 07.02.20

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Aurich,den

Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 300 "Grundschule Sandhorst" mit den enthaltenen örtlichen Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

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

Aurich, den

Planzeichenerklärung :

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß — z.B. 0,7
Grundflächenzahl — Dezimalzahl — z.B. 0,25
Zahl der Vollgeschosse — als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) — römische Ziffer — z.B. II
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 4,00m über OK Fahrbahnmitte
Firsthöhe FH z.B. FH 9,00m über OK Fahrbahnmitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
E Nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Schule
Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
vorhandener Ein- und Ausfahrtsbereich
geplanter Ein- und Ausfahrtsbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung Unterirdisch

7. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen

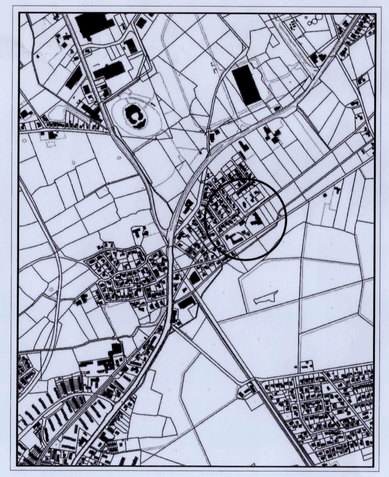
R Fläche für Regenrückhaltung
RS Räumstreifen

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

Einzelbäume Erhaltung
geplante Baum- und Strauchhecke
vorhandene Wallhecke
geplante Wallhecke

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger bzw. deren Beauftragten und der Anlieger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Geltungsbereich



Übersichtskarte

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 300

„ Grundschule Sandhorst "

Mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Stand : 12.12.2019
Grundlage : Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung @ 2020

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. – Hippen – Platz 1
26603 Aurich

Maßstab 1 : 1000

Bearb. St./Th.

Mappe: BPlan 300, BPlan 300 aktuell