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 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 (Nr. 63))), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), hat der Rat der Stadt Aurich am 17.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage : Gemarkung : Egels
Flur : 4
Maßstab : 1 : 1.000
Az.: 21.26.EG 3/1

Quelle: Auszug aus den Geobasis der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 2022), Vermessungsbüro Splonskowski, Zingelstr. 2, 26603 Aurich (Geschäftsbuchnummer: 210506). 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.

Aurich, den 19.04.2022

Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den 20/6/22

Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 26.03.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.11.2006 bis zum 13.12.2006 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ebenfalls in dieser Zeit mit Schreiben vom 07.11.2006 beteiligt.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.02.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad/ Im Hook“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.v.m § 4 Absatz 2 BauGB vom 23.03.2007 bis zum 23.04.2007 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Aurich hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

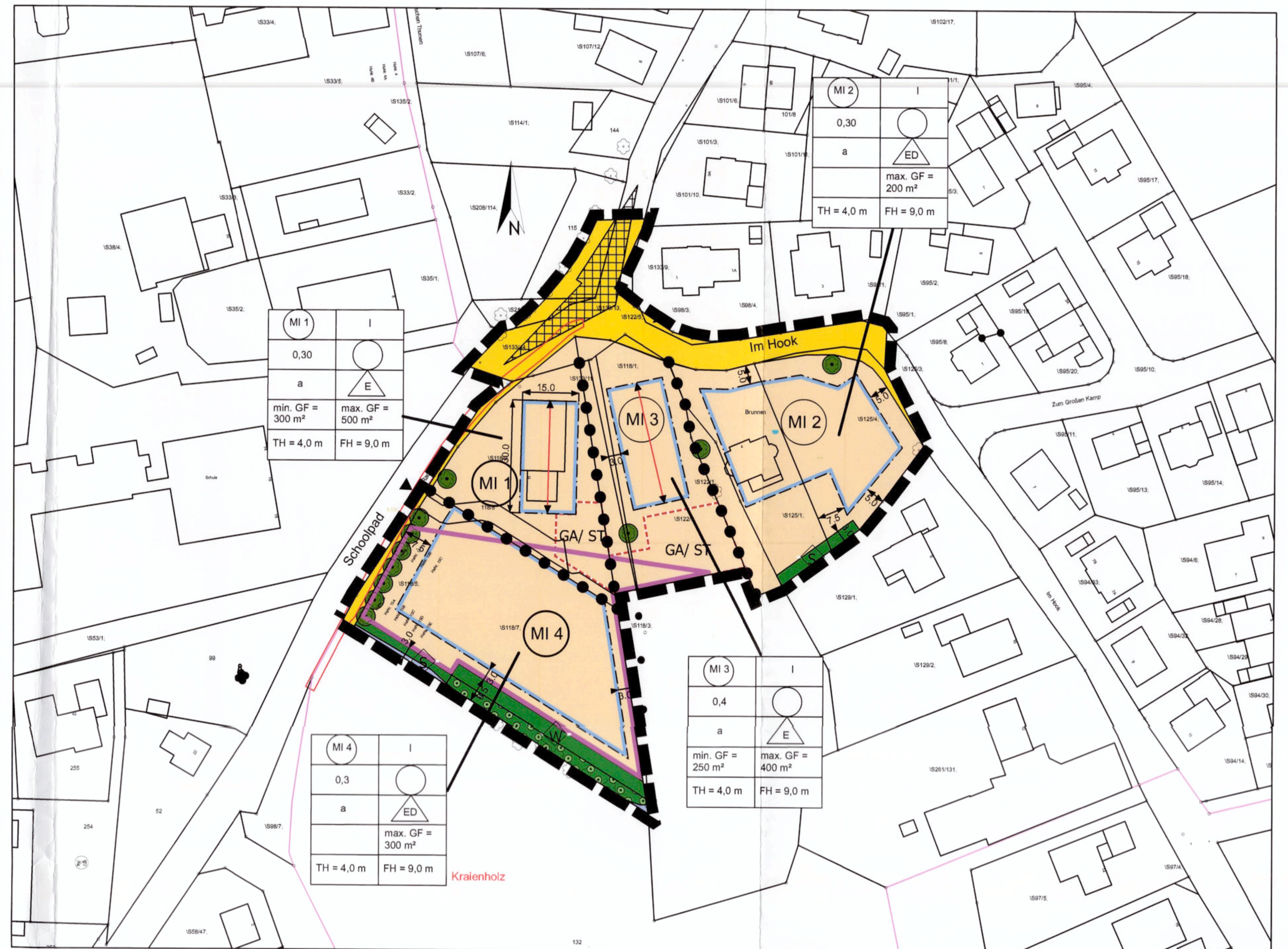
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB ebenfalls in dieser Zeit mit Schreiben (E-Mail) vom 01.10.2021 beteiligt.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2022 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 23.06.22

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 01.07.22 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ ist damit am 01.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 01.07.22

Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 „Schoolpad / Im Hook“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

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

Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - Mischgebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,3 bzw. 0,4 — Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
   - 200 m² bzw. 400 m² — Maximale Geschoßfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TH= 4,0 m — Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter (siehe textl. Festsetzng Nr. 6)
   - FH=9,0 m — Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
3. Bauweise, Baugrenzen
   - a — Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
   - E — Nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
   - Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen
   - Private Grünfläche
   - S Strauchhecke — W Wallhecken-Schutzstreifen (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
6. Wasserflächen
   - Entwässerungsgraben
7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Erhaltung von Einzelbäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)
   - Wallhecke
8. Sonstige Planzeichen
   - Sichtdreieck
   - GA/ ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, GA = Garagen / Nebengebäude, ST = Stellplätze
   - Stellung der Gebäude (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - von Eingriff betroffene Fläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 12)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 BauNVO)

   Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt.

   In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

   Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

   Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind (Hinweis Nr. 10).
   Dazu gehören alle Einzelhandelsbetriebe
   - mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment,
   - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

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

   Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Mischgebiet MI 1 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 30,0 m zulässig. Im Mischgebiet MI 3 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 25,0 m zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18,0 m zulässig. Im Mischgebiet MI 4 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 20,0 m zulässig.
   Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (9 Abs. 3 BauGB)

   Für das Plangebiet wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.

4. **Grundflächenzahl (GRZ)**

   Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

5. **Geschossflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

   Im Mischgebiet MI 1 wird die Geschossfläche pro Einzelhaus auf minimal 300 m² und maximal 500 m² festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 darf die Geschossfläche pro Einzelhaus maximal 200 m² betragen.
   Im Mischgebiet MI 3 wird die Geschossfläche pro Einzelhaus auf maximal 400 m² festgesetzt.
   Im Mischgebiet MI 4 wird die Geschossfläche pro Einzelhaus auf maximal 300 m² festgesetzt.

6. **Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

   In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 darf die Firsthöhe das Maß von 9,0 m nicht überschreiten (siehe Plan/Nutzungsschablone). Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.
   Die Traufhöhe in den vorgenannten Mischgebieten darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.
   Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut.

7. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
   (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO)

   In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. In den Mischgebieten MI 2 und MI 4 sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§12 (6), § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 23 (5) BauNVO)

   Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche (Im Hook) und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen mit maximal 2,5 m Breite.

   Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 3, sind Stellplätze sowie Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) und innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Umgrenzung (GA/St) zulässig.

   Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche (Schoolpad) und straßenseitiger Baugrenze und zwischen der südöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen mit maximal 2,5 m Breite.

9. **Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

   In dem, zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzten Wallhecken-Schutzstreifen und auf der zeichnerisch festgesetzten Wallhecken-Fläche mit zusammen 6,5 m Breite sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

   Fehlstellen im Wallkörper der zu erhaltenden Wallhecke sind aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe *(lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen.* Lücken im Gehölzbewuchs der zu erhaltenden Wallhecke sind je 10,0 m Gehölzlückenlänge mit neun gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Arten Schwarzerle (Baum, Heister 1x verpflanzt, nur feuchte Standorte), Felsenbirne (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Hainbuche (Strauch, Strauch 2x verpflanzt, nur nährstoffreiche Standorte), Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Europäisches Pfaffenhütchen (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Rotbuche (Baum, Strauch 1xv., nur nährstoffreiche Standorte), Faulbaum (Strauch, Strauch 2xv., nur feuchte Standorte), Waldkiefer (Baum, Strauch 2x verpflanzt), Gewöhnliche frühblühende Traubenkirsche (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Schlehe (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Stieleiche (Baum, Heister 2x verpflanzt), Hundsrose (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Öhrchenweide (Strauch, Strauch 2xv., nur feuchte Standorte), Salweide (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Schwarzer Holunder (Strauch, Strauch 2x verpflanzt), Vogelbeere (Baum, Strauch 2x verpflanzt) und Gemeiner Schneeball (Strauch, Strauch 2x verpflanzt) mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zweizeilig auf der Wallkuppe und mit Gießmulde zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

10. **Erhaltung von Einzelbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25.b BauGB)

    Bodenbefestigung, Bodenabtrag und Bodenauftrag sind in einem Abstand von bis zu 3,0 m zum Stammfuß der zu erhaltenden Einzelbäume unzulässig.

    Bei Abgang eines Einzelbaumes ist eine Ersatzbaumpflanzung an Ort und Stelle entsprechend der Anlage 3 zum Umweltbericht durchzuführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

11. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

    Durch die Vorgabe der Firstrichtungen (siehe Darstellung im Plan) wird in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 3 die Gebäudestellung festgesetzt.

12. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf von Stadt bereitgestellten Flächen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

    Zur Kompensation wird für die zeichnerisch festgesetzte Eingriffsfläche mit 2.800 qm Größe und mit 1.260 qm maximaler Versiegelungsfläche eine Ausgleichsmaßnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EG3 von der Stadt durchgeführt.
    Es handelt sich um eine Heidemoorentwicklung in der Gemarkung Georgsfeld, Flur 6, Flurstück 30 tlw. mit 1.870 qm Fläche. Die Detailanordnung ergibt sich aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG3, Abbildung 2. Die Abrechnung erfolgt nach den Ziffern A.1.1 für den Flächenerwerb und B.2.3 Hochmoorvernässung für die Maßnahmendurchführung entsprechend der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.
    Die Maßnahmen werden den Eingriffsflächen im Bebauungsplan EG3/1 in der Gemarkung Egels, Flur 4, Flurstücke 118/6 (Südteil) mit 2.680 qm, 118/3 (Mittelteil) mit 46 qm, 118/1 (Südteil) mit 4 qm u. 122/6 (Südteil) mit 70 qm und mit zusammen 2.800 qm zeichnerisch festgesetzter Fläche zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem.§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Dachform, Dachneigung**

   Im Mischgebiet MI 2 sind nur geneigte, symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Pultdächer und Gründächer sind im Mischgebiet MI 2 ausnahmsweise zulässig. In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind ausschließlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt auch für Dachaufbauten. Gründächer (Gras- und Sedumdächer) sind auch mit geringeren Dachneigungen (jedoch mind. 20° und max. 45°) zulässig. Für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, sind auch Flachdächer zugelassen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

2. **Dachaufbauten**

   In den gesamten festgesetzten Mischgebieten MI, sind Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.
   Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First- bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.
   Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mindestens in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

3. **Materialverwendung / Farbgestaltung**

   Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen
   Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

   In den Mischgebieten MI 2 sind die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) 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 8002 - 8019 und 8028 einzudecken.

   In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4, sind die geneigten Dächer (ausgenommen Reetdächer), entsprechend der orangen und roten Farbtöne der RAL-Farben 2001-2004, 2008-2012, 3013, 3016 und 3020 einzudecken.

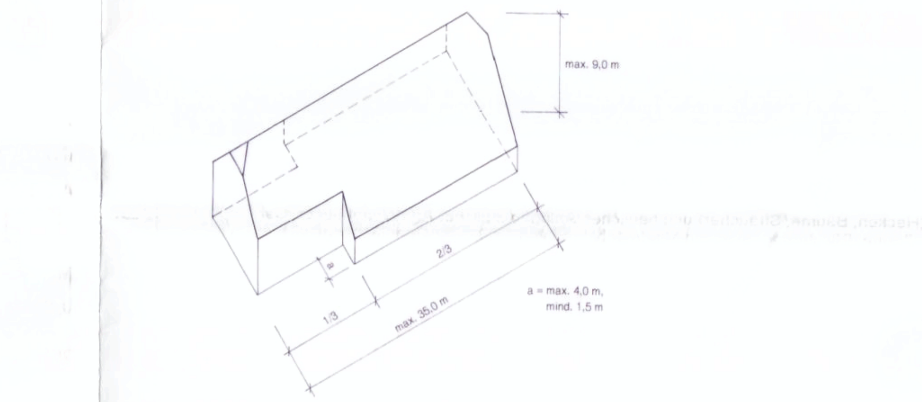
   Gründächer können in den Mischgebieten MI 2, ausnahmsweise zugelassen werden.

   In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und Mi 4, wird festgesetzt, dass das Verblendmauerwerk in den orangen bis roten Farbtönen entsprechend der RAL – Farben 2000, 2001, 2008, 2010, 3001-3003, 3011, 3013, 3016 oder 3031 herzustellen ist.

   Ausnahmen von dieser Örtlichen Bauvorschrift sind zulässig, wenn nachweislich neue Technologien zur Energiegewinnung *eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung* parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

4. **Gestaltung von Gebäuden**

   In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind unter Einbeziehung des Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen (Geschossflächenbeschränkungen) und des Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Satteldächer bzw. Satteldächer mit Krüppelwalm), nur Gebäude in der in nachstehender Skizze dargestellten Form zulässig.



5. **Einfriedungen**

   Die Grundstücke sind mit natürlichen (lebenden) Hecken der Arten Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) oder Schneebeere (Symphoricarpos albus) einzufrieden. Transparente Zäune (Holz- und Metallzäune) sind nur in offener Ausbildung zulässig. Metallzäune (Drahtzäune) sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) oder Fünfblättriger wilder Wein (Parthenocissus inserta) begrünt werden.
   Eine Einfriedung mit massiven Mauern, Gabionenzäunen, Zäunen aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht sind nicht zulässig.
   Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

6. **Gestaltung der Vorgärten**

   Vorgärten von wohnbaulich genutzten Grundstücken, sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. **Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

   Die, der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke, können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm. –Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

   Anzuwenden ist, die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

3. **Altlasten, Bodenrechtliche und Abfallrechtliche Hinweise**

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

   Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde und die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren und ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Die im Zuge der Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

   Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerten Z O der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997,2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert >Z O bis ≤ Z 2, ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

4. **Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz § 1 und § 4)**

   Im Plangebiet ist ein Plaggenesch-Boden mit stark erhöhter Mächtigkeit des humosen Oberbodenhorizontes und mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG). Der Boden gilt als besonders schutzwürdig und sollte daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden.
   Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.

5. **Bodenfunde (Archäologische Denkmalpflege)**

   Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d. h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen. 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.

6. **Abfälle**

   Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

   Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetztes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

   Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. b. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

7. **Trinkwasserschutz**

   Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Aurich-Egels des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich Egels vom 04.11.1991 (Amtsblatt Nr. 49 vom 06.12.1991, Seite 1405) die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24.05.1995, die RiStWaG Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten des FGSV von 2016 und des ATV-Arbeitsblattes A142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten des DWA e.V. sind zu beachten. Die Schmutzwasserentsorgung soll nach dem Stand der Technik entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser von 2006 erfolgen.

   Das Gebiet darf in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen hier zum Grundwasserschutz nicht verwendet werden. Grünlandumwandlungen sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers mit Bioziden, Dünger, Treibstoffen, Lösemitteln oder Putzmitteln, die im ablaufenden Oberflächenwasser enthalten sind, ist zu unterbinden.

   Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.

   Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

   Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

8. **Gewässerrandstreifen (§ 58 Niedersächsisches Wassergesetz)**

   Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume, Sträucher) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern wie Gräben einzuhalten, gemessen ab der Böschungsoberkante.

9. **Oberflächenentwässerung**

   Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden, das beim Fachdienst Stadtentwässerung einsehbar ist.

10. **Sortimentsliste**

    Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“, sowie die Differenzierung zwischen Artikel- und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen.Die Auricher Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015.

    Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

    Zentrenrelevante Sortimente
    Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
    Bücher
    Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation
    Foto, Film
    Geschenkartikel
    Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
    Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
    Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
    Optik, Hörgeräteakustik
    Sanitätswaren
    Schreibwaren
    Schuhe
    Spielwaren (inkl. Basteln)
    Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
    Uhren und Schmuck
    Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
    Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

    Nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevante) Sortimente
    Lebensmittel (inkl. Getränke,), Reformwaren
    Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken)
    Schnittblumen, Floristik
    Zeitschriften/Zeitungen

    Nicht zentrenrelevante Sortimente
    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

11. **Nicht überbaute Flächen**

    Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO, müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit eine Befestigung nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist.

12. **Baumschutz**

    Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b des Baugesetzbuches 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 geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

13. **Wallheckenschutz**

    Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind mit 67 m Länge nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile 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. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigem 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/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlhe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

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

Übersicht

Stadt Aurich

1.Änderung des Bebauungsplanes Egels 3 „Schoolpad / Im Hook“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO

Gemarkung : Egels
Flur : 4
Maßstab 1 : 1000

Stand: Januar 2022

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

Bearb.: Stock / Dunkel — Du / BPL-EG_3_1/Bebauungsplan EG3_1 Januar 2022; Druck: EG3_1 Gesamt Januar 2022