

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010), S. 578, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) und § 84 Abs. 3 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 22.04.2017 diesen Bebauungsplan Nr. 297 "Skagerakstraße", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften beschlossen, als Satzung beschlossen.

Auch, den: [Signature]

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Registrierung Aurich

© 2021 LGLN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschwege 1, 36121 Oldenburg

Aufstellungsschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2016 örtlich bekannt gegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 23.12.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Öffentliche Auslegung - Teilbereich A
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 dem Entwurf von Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung - Gesamtplan
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.05.2017 örtlich bekannt gemacht.

1. Erneute Öffentliche Auslegung - Gesamtplan
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und die 1. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. Erneute Öffentliche Auslegung - Gesamtplan
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und die 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 297 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Auch, den: [Signature]

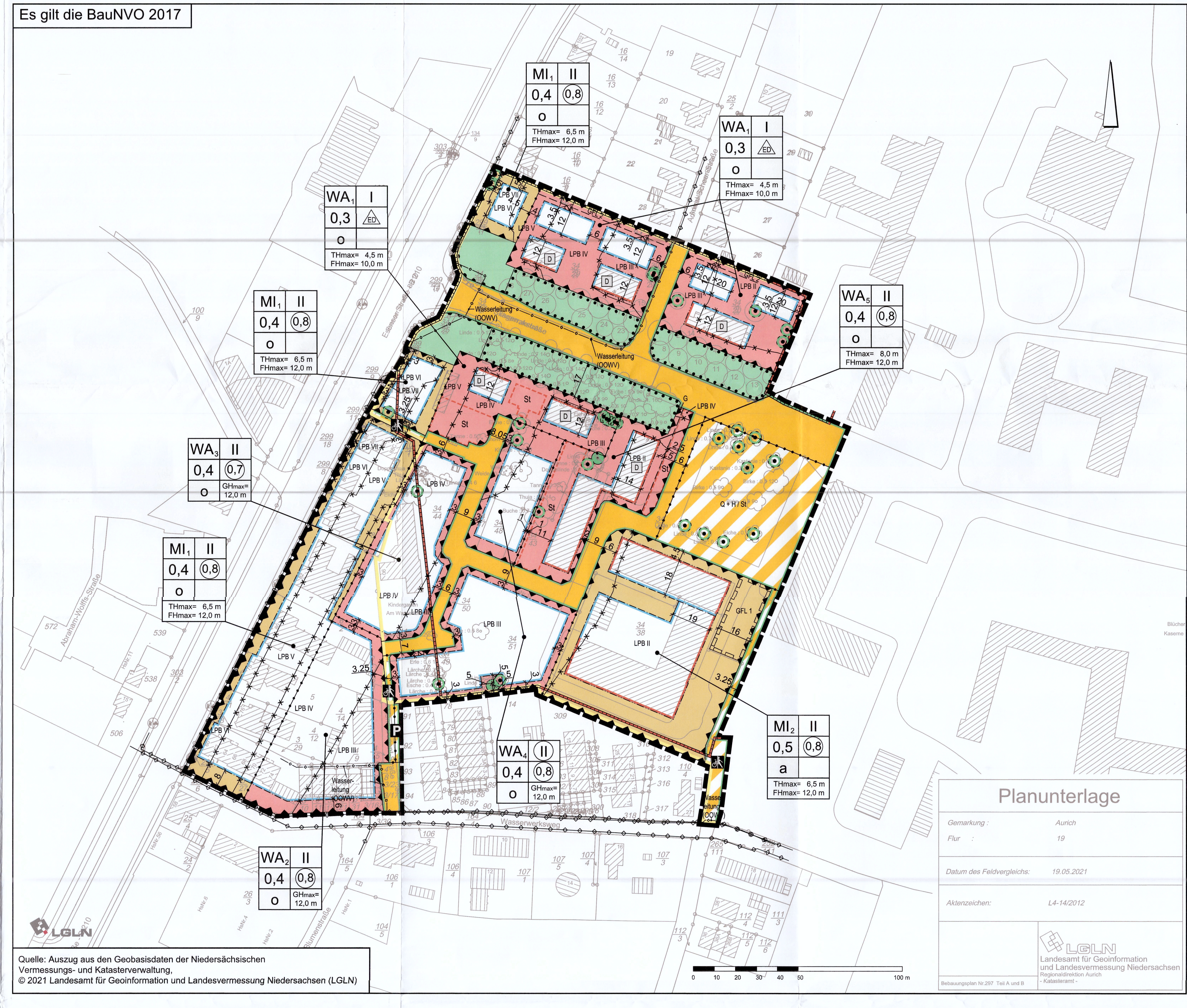
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am [Datum] örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 297 ist damit am [Datum] in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 297 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT AURICH
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1726)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010), S. 578, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	0,4: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschossflächenzahl 0,4: Grundflächenzahl II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß T: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	o: offene Bauweise a: abweichende Bauweise B: Baulinie B: Baugrenze o: überbaubare Fläche o: nicht überbaubare Fläche
<b>6. Verkehrsflächen</b>	O: Öffentliche Straßenverkehrsfläche S: Straßenbegrenzungslinie O: Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P: Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche P: Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Q + H / St: Zweckbestimmung: Quartiersplatz und Haltepunkt ÖPNV / Stellplätze v: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu erhaltender Baum

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

D: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
O: Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen

**15. Sonstige Planzeichen**

St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GFL: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger  
G: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
Lärmpegelbereiche  
Lärmpegelbereiche  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Blücher Kaserne Aurich"  
G: Gasleitung EWE Netz - unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme)  
W: Wasserleitung ÖDOW - unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme)  
G: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahme**

schutzsensibler Baum gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006

**Planunterlage**

Gemassung: Aurich  
Für: 19  
Datum des Feldvergleichs: 19.05.2021  
Aktualisierung: L4-14/2012

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Registrierung Aurich

Lärmpegelbereich	Außenluftschallebene von Wohnungen, Unterhaltungsraum u. a.	Büroräume u. a.
II	erf. RW.res = 30 dB	erf. RW.res = 30 dB
III	erf. RW.res = 35 dB	erf. RW.res = 35 dB
IV	erf. RW.res = 40 dB	erf. RW.res = 40 dB
V	erf. RW.res = 45 dB	erf. RW.res = 45 dB
VI	erf. RW.res = 50 dB	erf. RW.res = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

9.2 Zusätzlich ist in Schlafräumen durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

9.3 Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und/oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Im Lärmpegelbereich VII sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

9.4 Abweichungen von den o. F. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
    - Tankstellen gemäß § 6 (9) Nr. 7 BauNVO
    - Vergnügungstätigkeiten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in Mischgebiet Vergnügungstätigkeiten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3. Höhe bauliche Anlagen**
- In der Planzeichnung festgelegten Trauf-, First- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
  - Unterer Bezugspunkt der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante des nächstgelegenen Punktes zur jeweiligen Erschließungsstraße.
  - Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine oder Solaranlagen sowie Dachaufbauten, gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenauslässe sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abbrückt.
  - Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunktes der traufseitigen aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante Dachstuhl über dem Bezugspunkt.
  - Davon abweichend gilt für das Mischgebiet MI 1:
    - Bei Dachformen mit Attika oder Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufpunkt anzunehmen.
    - Bei Staffageschossen ist für die Fassadenabschnitte, an denen die Zurückstaffelung durchgehend mindestens 2,5 m beträgt, die Traufhöhe wie folgt zu ermitteln:
      - Bei vorhandener Brüstung: Oberkante Brüstung des untersten Staffageschosses;
      - Bei vorhandener Attika: Oberkante Attika des untersten Staffageschosses;
      - Ansonsten ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffageschosses maßgeblich.
- Bei einseitig geneigten Dächern sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden.
- Für Flachdächer ist alleseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.
- Fallen nach den o.ä. Definitionen Trauf- und Firsthöhe zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.
- Bei Staffageschossen in der 3. Geschossebene ist zur Skagerakstraße und zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten eine Zurückstaffelung um mindestens 2,50 m zwingend erforderlich.
- 4. Oberkante Erdgeschossfußboden**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 50 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- 5. Bauweise**
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch auch Gebäudelaugen über 50 m.
- 6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Quartiersplatz und Haltestelle / Stellplätze sind bauliche Anlagen wie Pavillons, Wartehäuschen, Pergolen etc. sowie Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
  - Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt 250 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des ausgebauten Planes.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist eine mindestens 5 m breite Zuwegung für die Anlieger herzustellen.
- 8. Maßnahmen zur zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen**
- Die Einstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB aus wasserundurchlässiger versickerungsfähiger Material herzustellen.
  - Innerhalb der privaten Einstellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1.
  - Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB flächenhaft oder als Einzelbaum als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und -abtrag im Kronenbereich der Bäume unzulässig und sonstige Beschädigungen zu vermeiden. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 2 und 3 vorzunehmen. Für den innergebetlichen Gehölzgleichgewicht können auch die Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 angerechnet werden.
- 9. Vorkahrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210**
- 9.1 An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hauswirtschaftsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den nachfolgenden Anforderungen an die baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7 entsprechen.
- | Lärmpegelbereich | Außenluftschallebene von Wohnungen, Unterhaltungsraum u. a. | Büroräume u. a.     |
|------------------|---|---------------------|
| II               | erf. RW.res = 30 dB   | erf. RW.res = 30 dB |
| III              | erf. RW.res = 35 dB   | erf. RW.res = 35 dB |
| IV               | erf. RW.res = 40 dB   | erf. RW.res = 40 dB |
| V                | erf. RW.res = 45 dB   | erf. RW.res = 45 dB |
| VI               | erf. RW.res = 50 dB   | erf. RW.res = 45 dB |
- Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
- 9.2 Zusätzlich ist in Schlafräumen durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- 9.3 Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und/oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
- Im Lärmpegelbereich VII sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.
- 9.4 Abweichungen von den o. F. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

- 10. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind in folgenden Baugebieten Wohnungen für Personen bereit zu stellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbförderung gefördert werden können.
- im allgemeinen Wohngebiet WA 4 mindestens 13 Wohnungen,
  - im allgemeinen Wohngebiet WA 5 mindestens 8 Wohnungen,
  - im denkmalschutzfähigen Abschnitt des Mischgebietes MI 2 mindestens 4 Wohnungen.
- 11. Garagen und Stellplätze**
- Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Offene Einstellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Flächen für Stellplätze ungenutzten Flächen zulässig.
- Hinweise:**
- Die DIN-Vorschriften Nr. 18005, Nr. 18920 und Nr. 4109 werden zur Einsicht bei der Stadt Aurich bereitgelegt.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**
- Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Baudenkmal/Neubauten an Skagerakstraße)**
- Dächer
    - Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
    - Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
    - Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.
  - Dachausbauten
    - Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamthöhe bis zu 50% der Traufhöhe zulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
  - Einfriedungen
    - Grundstückseinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur Skagerakstraße sind nicht zulässig.
    - Grundstückseinfriedungen zur Esener Straße und zur Admiral-Scheer-Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Allgemeines Wohngebiet WA 5 (Quartiersplatz)**
- Dächer
    - Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
    - Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
    - Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.
  - Dachausbauten
    - Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamthöhe bis zu 80% der Traufhöhe zulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
  - Einfriedungen
    - Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Mischgebiet MI 1 (Gebäude Esener Straße)**
- Dächer
    - Es sind nur anthrazitfarbene und rote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.
    - Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
  - Einfriedungen
    - Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Mischgebiet MI 2 (Gebäude Nr. 17) (Baudenkmal südlich Quartiersplatz)**
- Dächer
    - Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
    - Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
    - Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.
  - Dachausbauten
    - Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamthöhe bis zu 80% der Traufhöhe zulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
  - Einfriedungen
    - Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4**
- Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.
- RAL - Farben**
- Farbreihen  
braun 8001-8025 und 8028  
antrazit 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043.
- Begrünung von Einstellplätzen**
- Bei der Begrünung von Stellplatzflächen durch Pergolen oder Rankgerüste sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
- | Farbeiben                 | Farbeiben                                    |
|---------------------------|--|
| Schlingkirsche            | Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum) |
| Gemene Eibe               | Hydrangea                                    |
| Forstbärlager Wilder Wein | Parthenocissus vitacea                       |
| Forstbärlager Wilder Wein | Parthenocissus vitacea 'Engelmann'           |
| Weißgelbe                 | Lonicera periclymenum                        |
- Ausnahmen**
- Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Wintergärten.
- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen von Werbeanlagen in den öffentlichen Grünflächen entlang der Skagerakstraße ist unzulässig.

**Hinweise**

**Bodenlände / Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche Bodenlände (das heißt die noch nicht freigelegten, jedoch archäologischen) Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenlände und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder die Denkmalschutzbehörde annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist ggf. eine archäologische Befreiung erforderlich. Sollte archäologische Denkmalschutzbeurteilung zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundberichterstattung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

**Baudenkmal**

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 297, Teil A sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 [2] des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal darf das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt werden.

**Abblagerungen**

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Abblagerungen auf dem Baugrund ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

In den gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, insbesondere im Fall von Rückbauten eine baubegleitende nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen.

**Leitungsart**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

**Verkehrsmittel**

Der Straßenbausträger der B 210 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aufgrund der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

**Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a Baugesetzbuch zu erhalten festgesetzten Bäume und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern, ist nach der Baumschutzsatzung verboten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenbereich sowie sonstige Beschädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgraben und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 9 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28/29.2 erlaubt. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen (Erfordernis von Baulichen sowie Belangen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsfunktion) möglichst zu erhalten. Bei einer aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Beseitigung eines geschützten Baumes ist möglichst eine Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der Verkehrsfläche entsprechend den Planzisten 2 und 3 der Festsetzung 8.3 vorzunehmen.

Für neu anzupflanzende Bäume (Ersatzbaum) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

**Erhaltung von Gehölzen**

Zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhalten festgelegten Gehölze sind folgende Hinweise zu beachten: Bei sämtlichen Baumaßnahmen und gestalterischen Maßnahmen sind Schutz- und Sicherungsabstände zu den Bestandgehölzen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich sowie der DIN 18920 einzuhalten. Auf die Beschädigung von Schutzabständen sowie den Schutz des Wurzelraumes und des Traufkantenbereichs der Bäume (Stammstutzenkonstruktionen, Unzulässigkeit von verdrichtenden Maßnahmen und/oder der Abgeräumten von (Bau-)Materialien im Wurzelbereich, etc.) wird verwiesen.

**Adressschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur adressenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung bzw. des Gebäudes zum Vorkommen von Fledermäusen erhebt nicht von der auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden adressenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung adressenschutzrechtlicher Probleme wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudestufen diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abschluss des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beseitigungen von Fledermausneststandorten durch Licht (Lichtblitzmassen, Lichttrig) und Vernetzungen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden.

**Oberflächenabwasser**

Bei einer Erhöhung der Versiegelung gegenüber der bestehenden Versiegelungsräte sind auf den jeweiligen Baugrundstücklichen Maßnahmen zur Regenrückhaltung nachzuweisen.

**Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen ausländischen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Höpen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

**Stad Aurich**  
Landkreis Aurich

**Bebauungsplan Nr. 297**  
"Skagerakstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M 1 : 50.000

April 2021

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für Architektur  
Planung und Fortschritt

Batzen 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3607  
E-Mail: info@nwp.de  
Internet: www.nwp.de

Tel: 0441 97134-0  
Telefax: 0441 97134-73

NWP