I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Dorfgebiet (MD und MDe)
(§ 5 BauNVO)

Die im Dorfgebiet (MD und MDe) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die gemäß § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

In den mit „e" gekennzeichneten Teilen des Dorfgebietes (MDe) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 allgemein zulässigen „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" und die „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEILBEREICH QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

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

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlangen um maximal 30 % überschritten werden darf.

4.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche pro Einzel- und Doppelhaus darf gemäß Planeintrag maximal 180 m² betragen. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Anlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§9 Abs. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Dorfgebiet (MDe) wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.

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

Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a Nr. 25b BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 7,0 m zur Achse der Wallhecken unzulässig.

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

Die natürliche Vegetation der Wallhecken ist zu fördern und zu erhalten. Eine Bepflanzung mit gebietsfremden Pflanzen ist unzulässig. In einem Streifen von bis zu 4,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig; die Flächen sind als Rasenflächen zu nutzen, ein Einbringen von nicht standortgerechten oder nicht heimischen Arten ist unzulässig.

Die Wallhecken sind in Gehölzlücken zweireihig im Bereich des Wallkopfes bei 0,8 m Reihenabstand und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzreihe (9 Gehölze je 10 m Walllänge) zu bepflanzen. Es ist bei Sträuchern eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen.

Nur die nachfolgend aufgeführten, in Mittelostfriesland in der freien Natur vorkommenden und auf Wallhecken standortgerechten Arten sind in den angegebenen Pflanzqualitäten bzw. Pflanzhöhen (vor Pflanzschnitt) zur Bepflanzung zu verwenden. Aus der Liste sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Die aufgeführten Kletterpflanzen können bei Bedarf zusätzlich verwendet werden.

Baumarten:

Deutscher Gehölzname	Nomenklatur	Pflanzqualität
Sandbirke	Betula pendula	Heister 1xv. 100-125cm
Moorbirke	Betula pubescens	Heister 1xv. 100-125cm
Stieleiche	Quercus robur	Heister 2xv. 100-125cm
Salweide	Salix caprea	Strauch 2xv. 60-100 cm
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia	Strauch 2xv.100-150cm
an feuchten Standorten zusätzlich:		
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Heister 1xv. 100-150cm
Esche	Fraxinus excelsior	Heister 1xv. 100-125cm
an nährstoffreichen Standorten zusätzlich:		
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heister 2xv. 100-125cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Heister 2xv. 100-125cm

Straucharten:

Deutscher Gehölzname	Nomenklatur	Pflanzqualität
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
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus	Strauch 2xv. 60-100 cm
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Strauch 2xv. 60-100 cm
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Strauch 2xv. 60-100 cm
an feuchten Standorten zusätzlich:		
Öhrchenweide	Salix aurita	Strauch 2xv. 60-100 cm
Grauweide	Salix cinerea	Strauch 2xv. 60-100 cm
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch 2xv. 60-100 cm
an nährstoffreichen Standorten zusätzlich:		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 2xv. 60-100 cm

Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist ein Gehölzschnitt zur Wallheckenpflege, zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

8. Private Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Koglitztiefs ist eine einreihige Gehölzanpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen 3. Ordnung vorzunehmen und langfristig zu erhalten.

Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden und die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist unzulässig.

9. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO 2012)
TEILBEREICH QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° 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. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen. Pultdächer sind nur als versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, der Versatz darf maximal 1,50 m betragen) zulässig. Der Versatz am Ortgang (Giebel) darf maximal 2,50_m betragen.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

3. Materialverwendung und Farbgestaltung

3.1 Außenwände

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

3.2 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen 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 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

4. Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Grundstücke bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen (Hecken) und transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

5. Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten von wohnbaulich genutzten Grundstücken sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen sind der Hauszugangsweg und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. Der Vorgarten bezeichnet die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze.

6. Abweichungen / Ausnahmen

Gemäß § 66 NbauO sind folgende Abweichungen / Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

6.1 Transparente Bauten

Es sind Abweichungen / Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.2 (Dacheindeckung) und der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um transparente (Glas o.ä.) Vor- An- oder Aufbauten handelt.

6.2 Energiegewinnung

Es sind Abweichungen / Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.2 (Dacheindeckung) zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

III. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden

3. Altlasten, Boden- 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.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 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 0 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 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Denkmalsubstanz vermutet wird. Gemäß der §§ 2, 6, 13 und 14 DSchG ND bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

5. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich
(§ 22 Absatz 1 NAGBNatSchG und § 29 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Laubbaum-Hochstämme sind 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. 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. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

6. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

7. Besonderer Artenschutz
(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende 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 sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. 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.

8. Denkmalschutz

Das Gebäude Stiegelhörnerweg Nr. 11 wird im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 DSCHG ND Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), Textliche Festsetzung Nr. 1; Baugrenze; Überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Baugrenze; Überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
Textliche Festsetzung Nr. 4

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (gemäß Planeintrag angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß)
- I — Zahl der Vollgeschosse (gemäß Planeintrag angegeben als Höchstmaß)
- GF — Geschossfläche (gemäß Planeintrag angegeben als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m)

- TH — maximale Traufhöhe in Metern (m)
- FH — maximale Firsthöhe in Metern (m)

Bauweise, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise, Textliche Festsetzung Nr. 2
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Private Grünfläche, Gewässerrandstreifen Kroglitztief, Textliche Festsetzung Nr. 8

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Entwässerungsgraben

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Wallhecken, Textliche Festsetzung Nr. 6
- Neu anzulegene Wallhecken, Textliche Festsetzung Nr. 6
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Textliche Festsetzung Nr. 8

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
Hinweis Nr. 8

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfläche Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen, Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximal zulässige Geschossfläche
Bauweise	Zulässige Haustypen
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume
- Vorhandener Straßenausbau Stiegelhörner Weg
- Geplanter Straßenausbau Stiegelhörner Weg

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 84, Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) hat der Rat der Stadt Aurich am 10.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 349, 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 18.02.21 Bürgermeister ....

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt, dipl.-ing. architekt, 26603 Aurich, Bgm.-Schwiening-Str. 12, mail@jps-architekten.de, T +49-04941-686 34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 18.02.21 Bürgermeister ....

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 30.04.2019 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 18.02.21 Bürgermeister ....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349 und der Entwurf der Begründung haben vom 29.07.2019 bis zum 06.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 18.02.21 Bürgermeister ....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 349 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Aurich, den 18.02.21 Bürgermeister ....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 26.02.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2021 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 26.02.21 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 nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .... Bürgermeister ....

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .... Bürgermeister ....

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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: Juni 2018), Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich (Geschäftsbuchnummer.: 187501). Die Planunterlage 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, 28.01.2021
Ort / Datum

Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Zingelstraße 2 • 26603 Aurich
Tel 04941-95430 • Fax 04941 954320
Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 10.000

Stadt Aurich

BEBAUUNGSPLAN NR. 349
„WESTLICH STIEGELHÖRNERWEG"

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

Stand: Dez. 2020
Maßstab 1 : 1.000

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de