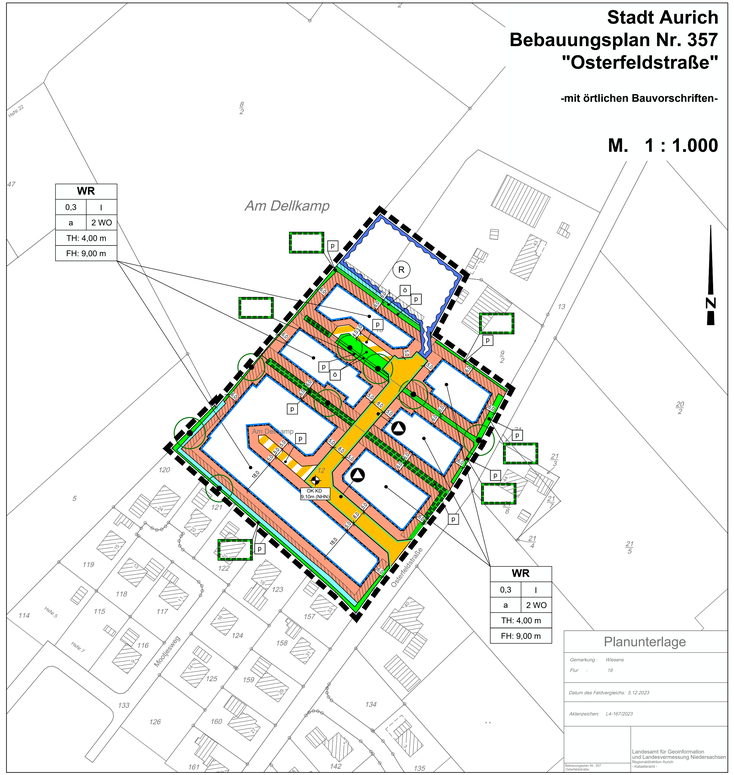
Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 357
"Osterfeldstraße"

-mit örtlichen Bauvorschriften-

M. 1 : 1.000



Planunterlage

Gemarkung : Wiesens
Flur : 19

Datum des Feldvergleichs: 5.12.2023

Aktenzeichen: L4-1672/023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt -

Maßstäbliche Übertragung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß
TH: 4,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß
2 WO	zwei Wohneinheiten
	Höhenbezugspunkt (vgl. TF 3.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P private Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Standort Abfallbehälter

6. Grünflächen

Grünfläche
P privat Ö öffentlich

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

Graben

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes gemäß § 22 Abs.3

Bäume erhalten

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Wallheckenschutzstreifen (vgl. TF Nr. 7.1)

Textliche Festsetzungen

1. Reine Wohngebiete WR gemäß § 3 BauNVO

In den reinen Wohngebieten WR sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Bezugspunkte zur Ermittlung der First- und Traufhöhen gemäß § 18 BauNVO

3.1 Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe (FH): — obere Firstkante

Traufhöhe (TH): — Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und den außeren Linien der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt: — Die jeweiligen Höhen werden von 9.10 m über Normalhöhennull NHN (unterer Bezugspunkt) gemessen.

3.2 Sockelhöhen — Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,3 m nicht überschreiten.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO

Es sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 3,0 m Breite je Garage oder Carport.

6. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 40 % überschritten werden.

7. Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7.1 In einem Streifen von 6,0 m Abstand zur Mittelachse der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Die Regenwasserleitung muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Mittelachse der Wallhecken einhalten. Der Wallheckenschutzstreifen ist zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig.

7.3 Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten, die über die im Niedersächsischen Naturschutzgesetz § 22 Absatz 3 formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig. Ein Heckencharakter mit Strauch- und Baumschicht ist Erhaltungs- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Plangebiet.

8. Gräben

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigung

Es sind nur gleichseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind davon ausgenommen.

2. Dachaufbauten

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

3. Dachfarben

Geneigte Dächer sind mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen. Glänzende Dachgleiß sind unzulässig.
Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, den grau bis schwarz-grauen Farbtönen 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, den braunen Farbtönen 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

4. Dächer bei Doppelhäusern

Es ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachneigung sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

5. Außenmauerwerk

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote bis rotbraune unglasierte Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012 zu verwenden.
Es ist die Verwendung von Putz und Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Nebenanlagen wie Garagen, Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Imitate sind unzulässig.

6. Nichtüberbaute Grundstücksflächen, Vorgartenzone und Gärten

Tote Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie sind in der Vorgartenzone und zur Gestaltung der Gärten nicht zulässig. Ebenso ist jegliche Form der flächigen Versiegelung mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. nicht zulässig, die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen
(§ 8 Absatz 2 NBauO i.V.m. der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 6 und Nr. 8 NBauO).

7. Einfriedungen 56 Abs.1 Satz 3 NBauO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen und Holz- und Metallzäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf an den zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseiten das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Abfallentsorgung

Sind Straßenarme, Straßenzuige und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage 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. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Hinweise (Fortsetzung)

4. Wallheckenschutz gem. § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile auf Grundlage von § 22 Absatz 3 NNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Zergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind unzulässig. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Wallsträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Erdboden im mindestens sechsjährigen Abstand und die fachgerechte Auszatung von Totholz in Wallbäumen zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz, 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, Schlehe/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 nahrstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

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

5. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht größeren Laubbaum-Hochstämme im Bereich der Wallhecken sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Es wird untersagt, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder die typische Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Schädigungen sind auch Störungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (offene Bodenflächen im Kronen-Traufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten), insbesondere durch Befestigen der Fläche mit wassendurchlässigen Materialien (z. B. Asphalt, Beton), Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen, auch durch Lagerung von (Bau-) Materialien, Fahren mit Baumaschinen, Lagern oder Anschütten von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen oder Farben, das Austreten/Ausgießen von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen, Ausbringen von Herbiziden, Fungiziden und Insektiziden, Anwenden von Streusalzen, soweit der Kronen-Traufbereich nicht zur befestigten Straßenfläche gehört, das Kappen von Bäumen, das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die die Bäume gefährden oder schädigen, das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit er nicht zur befestigten Fläche gehört, Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen. Eine Veränderung liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das weitere Wachstum beeinträchtigen können.
Aufgrabungen im Kronentraufbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme nach der ZTV Baumpflege zulässige Auszastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

6. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der gemarkten Ablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7. Abfälle und Baustoffe

Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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. Hinweise hierzu fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht vom Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Gif. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Für die Kompensationsmaßnahme Extumer Hammrich ist in der September 2019 veröffentlichte DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

8. Boden

Solte eine Bodenverwertung auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt werden, weise ich darauf hin, dass ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Baugenehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m2 Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden.
Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften - insbesondere der Bodenart - gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem". In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

9. Normen und DIN-Vorschriften

Die Normen zur Bauméfege, die DIN 18920, die DIN 18915 und die Richtlinie R SBB, sowie die Normen zum Schallschutz, die DIN 18005 und DIN 4109, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

10. Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
Es wird daraf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

11. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben aus §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Wallheckendurchbrüche und die damit verbundenen Gehölzentnahmen sind außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die Tiere und Pflanzen sind vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. Vor diesem Hintergrund sollte die Beleuchtung möglichst geringhalten werden:

- Scheinwerfer müssen nach unten gerichtet platziert werden.
- In der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang ist die Beleuchtung bis aufs Geringste zu reduzieren (z.B. durch Bewegungsmelder). Die Farbtemperatur muss möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Absatz 6 BauGB

1. Wasserschutzzone Aurich-Egels

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden 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)) sind zu beachten.

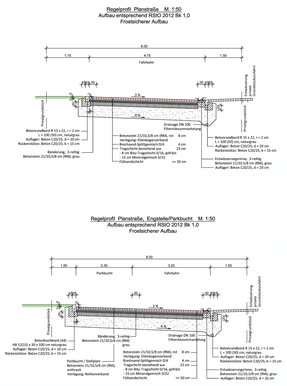
- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

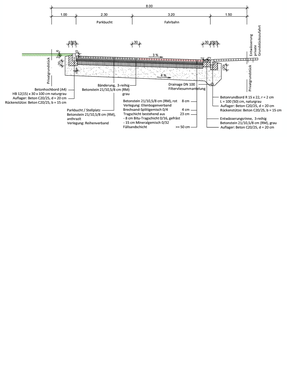
Bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels, die landesweite Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) und die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Der zulässige Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die natürliche Grundwasserneubildung ist nicht unnötig zu behindern.

Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, sowie der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV), Georgstraße 4, 26919 Brake, zu benachrichtigen. Die Information des Landkreises Aurich hat während der Dienstzeiten über die Tel. 04941-16-6634 und außerhalb der Dienstzeiten über die Regionale Leitstelle Ostfriesland, Tel. 04482-19222 zu erfolgen. Gleichzeitig ist eine E-Mail an die Adresse unb@lkaurich.de-aurich.de zu senden. Es sind umgehend Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und -behebung zu ergreifen.

Regelprofile (informelle Darstellung)





Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) und zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Stadt Aurich am _____ den Bebauungsplan Nr. 357 „Osterfeldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebensächlichen textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 „Osterfeldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB, am 01.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2023). 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 _____

LGLN Aurich

_____
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektleitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

lux planung
Im Technologiepark W. 8
26123 Oldenburg
T. 0441 388 460 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 04.10.2024

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 11.03.2024 bis 05.04.2024 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.
Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom 07.03.2024 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und die Planzeichnung, den nebensächlichen textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

8 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

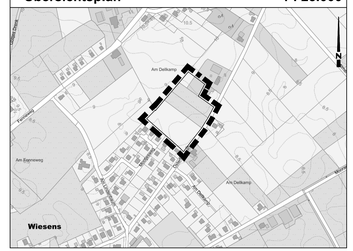
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 25.000



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 357
„Osterfeldstraße"

-mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO-

Stand : Oktober 2024

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

Maßstab 1 : 1.000

lux planung
Im Technologiepark W. 8
26123 Oldenburg
T. 0441 388 460 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de