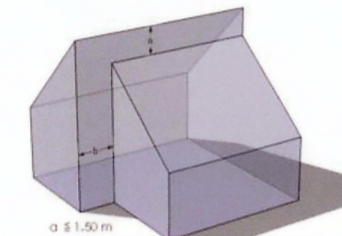


I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Überlagerter Bebauungsplan**
Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 339 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 außer Kraft.
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Beschränkung der Geschossfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
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.
- 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.
- Gebäudehöhe**
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Traufhöhe darf das Maß von 4,50 m 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 von 9,00 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche (Planstraße) und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Die Festsetzung gilt entsprechend innerhalb der Bereiche zwischen den Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten und der jeweils anliegenden Baugrenze (3 m Zone).
Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.
- Wallheckenschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalts von mehr als 15 m² haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.
- Pflanzung von Einzelbäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 11 Einzelbäume gemäß der Artenliste und der Pflanzqualität des Umweltberichtes zu pflanzen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

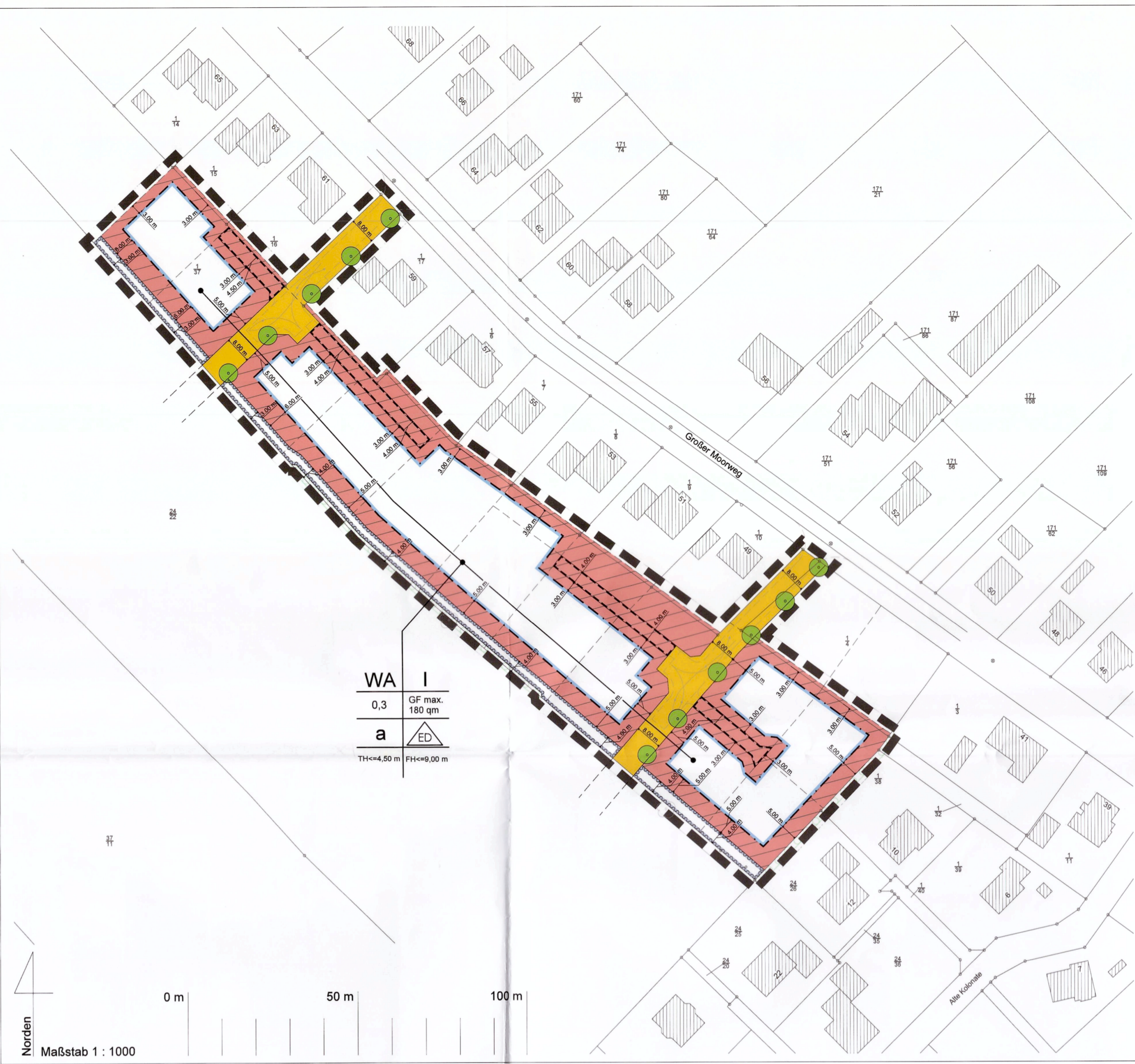
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO 2012)

- Einfriedigungen**
Die Höhe der Einfriedigungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.
- 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 in der dargestellten Lösung zulässig:

- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.
- Materialverwendung und Farbgestaltung**
 - 4.1 Außenwände**
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
 - 4.2 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 einzudecken.
- Ausnahmen**
Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:
 - 5.1 Transparente Bauten**
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.2 (Dacheindeckung) und der textlichen Festsetzung Nr. 6, Abs. 1 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt.
 - 5.2 Energiegewinnung**
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.2 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Aurich am 21.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 339 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]



III. HINWEISE

- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Hausbrunnen**
Für die Errichtung und den Betrieb von Hausbrunnen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich erforderlich. Diese kann vom Landkreis Aurich wegen einer südöstlich des Plangebietes gelegenen Bodenverfüllung (Altlast) für die Wohnbaugrundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 nicht in Aussicht gestellt werden.
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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.
- Abfallentsorgung**
Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand und Rufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann. Die Anwohner von Stichstraßen ohne oder mit nicht ausreichend dimensionierter Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an die Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der geplanten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Harlingerland für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Aurich des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Planunterlagen**
Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2013). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**
johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-Ing. architekt Bgm.-Schwiening-Str. 12 mail@jps-architekten.de
T +49-04941-688 34


- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 01.07.2014 bis zum 22.07.2014 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 25.06.2014 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 28.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „nordwestlich alte Kolonate“ mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „nordwestlich alte Kolonate“ mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 25.06.2015 bis zum 28.07.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 28.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „nordwestlich alte Kolonate“ mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „nordwestlich alte Kolonate“ mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 30.09.2015 bis zum 02.11.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]

- Vereinfachte Änderung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis gegeben.
Aurich, den Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 339 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.18 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.18 rechtsverbindlich geworden.
Aurich, den 05.06.18 Bürgermeister [Handwritten Signature]
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Aurich, den Bürgermeister [Handwritten Signature]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
vgl. textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
(angegeben als Höchstmaß)

GF Geschossfläche
(angegeben als Höchstmaß)
vgl. textliche Festsetzung Nr. 4


I Zahl der Vollgeschosse
(angegeben als Höchstmaß)


Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

TH Traufhöhe : 4,50 m
FH Firsthöhe : 9,00 m
vgl. textliche Festsetzung Nr. 6

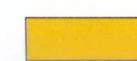
Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
vgl. textliche Festsetzung Nr. 3


 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche


Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen


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

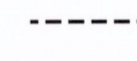
 Entwässerungsgraben

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

 Anpflanzung von Bäumen
(schematische Darstellung einer straßenbegleitenden Baumpflanzung)

Sonstige Planzeichen


 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossfläche
Bauweise	Einzelhäuser Doppelhäuser
Traufhöhe	Firsthöhe

II. Nachrichtliche Übernahmen

 Bindung für die Erhaltung von Wallhecken im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 150
vgl. textliche Festsetzung Nr. 9

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 339

Nordwestlich Alte Kolonate

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO 2012

M. 1 : 1000

Planunterlagen: 520 x 900 mm

Verfahrensstand: Satzung

22.04.2016 - Verfahrensdaten ergänzt

02.05.2015

johann-peter schmidt
dipl.-Ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-688 34
mail@jps-architekten.de