I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestehende Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird der Bebauungsplan Nr. 24 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufgehoben. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden mit Inkrafttreten der 3. Änderung in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.

2. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

3. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

4. 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.

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

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

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Sockelhöhe
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

6.2 Zulässige Trauf- und Firsthöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Traufhöhe: Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter gemäß Planeinschrieb zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika.

Zusätzlich zu zwei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) möglich. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt. Staffelgeschosse sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Traufhöhe: Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter gemäß Planeinschrieb zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika.

Firsthöhe: Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß in Meter gemäß Planeinschrieb zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

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

Innerhalb eines Abstandes von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO unzulässig.

Zwischen den Wallhecken und den wallheckenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

8. Erhaltung von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In einem Abstand von bis zu 2,50 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Der in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzte Baumbestand ist von dem Erhaltungsgebot ausgenommen, wenn Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur Unterhaltung von Verkehrs- und Versorgungsanlagen der Erhaltung entgegenstehen.

9. 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 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 Wallänge) 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:		
Ohrchenweide	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. Zu landwirtschaftlichen Weideflächen ist eine viehkehrende Einzäunung in mind. 0,5 m Abstand zum Wallfuß herzustellen.

10. 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.

11. Festsetzungen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Allgemeines:

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res sicherstellen. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 die Lärmpegelbereiche (LPB) zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind für die bebauten Bereiche die Lärmpegelbereiche II und III relevant.

Anforderungen in den gekennzeichneten Bereichen:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Wallinghausener Straße (K130) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen." An allen der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Wallinghausener Straße (K130) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schlafräume:

Sind in den vorgenannten Aufenthaltsräumen Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume vorgesehen, so sind in diesen Räumen Fenster mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen:

Freiräume/Außenbereiche:

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005-1 sind auf der der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen gegen den Verkehrslärm zu schützen; ggf. ist hier ein gesonderter Nachweis zu führen.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen Anliegern bzw. Ver- und Entsorgungsträgern für die Verlegung von Leitungen sowie für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungen erforderlichen Betretungs- und Eingriffsrechte. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

GFL 1: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 1 dient dem Leitungsanschluss des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens. Begünstigt wird der Anlieger (RRB).

GFL 2 u. 3: Die mit Leitungsrechten belegten Trassen GFL 2 und 3 dienen dem Leitungsanschluss der Oberflächenentwässerung. Begünstigt wird die Stadt Aurich.

GFL 4: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 4 dient dem Leitungsanschluss der Oberflächenentwässerung. Begünstigt wird die Stadt Aurich.

GFL 5: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 5 dient dem Leitungsanschluss der Mittelspannungsversorgung. Begünstigt wird der Versorgungsträger.

GFL 6: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 6 dient dem Leitungsanschluss der Gashochdruckleitung. Begünstigt wird der Versorgungsträger.

Hinweis: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger sind im Grundbuch einzutragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 20° - 50° zulässig.

Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:

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. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,2 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

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 Gefährdungen verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

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

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.

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

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. 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. Wallheckenschutz
(§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG und § 39 Abs. 1 und 5 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Handlungen, die das Wachstum der Bäume, Sträucher, Gräser und Kräuter beeinträchtigen, sind verboten. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit zwischen dem Landkreis Aurich und der Stadt Aurich ist für die Überwachung der Wallheckenerhaltung im Plangebiet die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

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

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen 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.

9. Erdgashochdruckleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

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: Februar 2018). Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich (Geschäftsbuchnummer.: 177504). 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 26. Juli 2019
Ort / Datum

(Thomas)
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwering-Str. 12 mail@ps-architekten.de
T +49-04941-666 34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 20.12.19 Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 13.07.2018 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 20.07.2018 abzugeben.

Aurich, den 20.12.19 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Entwurf der Begründung haben vom 18.02.2019 bis einschließlich 25.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 20.12.19 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 20.12.19 Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den ..... 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 .....

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den ....
Unterschrift

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), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am 27.06.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
Textliche Festsetzung Nr. 6

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (gemäß Planeintrag eingetragen als Dezimalzahl als Höchstmaß)
II — Zahl der Vollgeschosse (gemäß Planeintrag eingetragen als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m)
TH — maximale Traufhöhe in Metern (m)
FH — maximale Firsthöhe in Metern (m)

Bauweise, Baugrenzen
o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise Textliche Festsetzung Nr. 4
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche Textliche Festsetzung Nr. 2

Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FR — Fuß- u. Radweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen
Hauptversorgungsleitung unterirdisch
G: vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung
NA2XS2Y: vorhandene Mittelspannungsleitung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen Textliche Festsetzung Nr. 8, Hinweise Nr. 5 und 6
Erhaltung von Wallhecken Textliche Festsetzung Nr. 9 u. Hinweis Nr. 7

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(R) — Bereiche für die Regenwasserrückhaltung

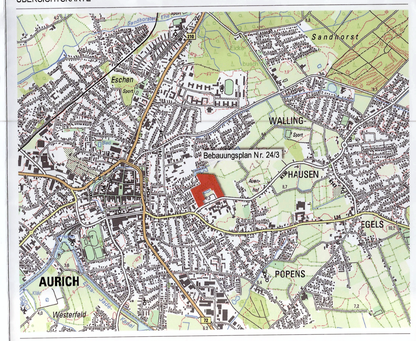
Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen Textliche Festsetzung Nr. 12
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
LPB II — Lärmpegelbereich II (Textliche Festsetzung Nr. 11)
LPB III — Lärmpegelbereich III (Textliche Festsetzung Nr. 11)

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Nachrichtliche Übernahmen
Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume
Kennzeichnung: Vorhandener Graben 3. Ordnung
Kennzeichnung: Vorhandene Verrohrungen von Gräben 3. Ordnung und geplante Kanalabschnitte (schematische Darstellung)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 25000



Stadt Aurich

Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - 3. ÄNDERUNG

„GOETHESTRASSE"

im Verfahren nach § 13a BauGB

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

Stand: Juni 2019
Maßstab 1 : 1.000

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

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
T +49-04941-666 34
mail@ps-architekten.de