VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 313, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Aurich, den 25.04.2019

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Planunterlage

Plangrundlage: Liegenschaftskataster

Gemeinde : Aurich Gemarkung : Haxtum Flur : 1 Maßstab : 1 : 1000

Die kommunalen Körperschaften sind von den Vorbehalten bei der Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens gem. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 freigestellt. Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.08.2010). 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.

Dipl.-Ing. Detlev Thomas
Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Öffentlich best. Verm.-Ing. , Aurich

Aurich, den 08.04.2019

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde ausgearbeitet von

johann-peter schmidt | dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
Eschener Allee 2A / 26603 Aurich
Tel. 04941-68634 / Fax 04941-68637
mail@jps-architekten.de

Aurich, im Mai 2011

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.04.2019

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 25.04.2019

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am
dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 313 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.04.2019

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 313 ist am 03.05.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 313 ist damit am 03.05.19 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 06.05.2019

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 313 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

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

, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 313 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 313 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Herr Windhorst

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung**
   (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

   Folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

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

   Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 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 9,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

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

4. **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.

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

   Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, 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 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

   Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie die Einstellplätze müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Stammachse der als zu erhalten festgesetzten Bäume einhalten

6. **Grundstücksentwässerung**
   (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

   Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über Grabenmulden mit Rückhaltefunktion gem. dem Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 313 in den südlich vorhandenen Regenwasserkanal abzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§56 ABS. 1, I. V. M. §98 NBAUO)

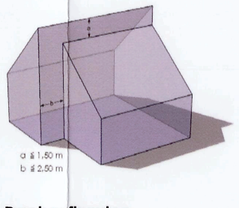
1. **Einfriedungen**

   Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

2. **Dachform und Dachneigung**

   Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° 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:



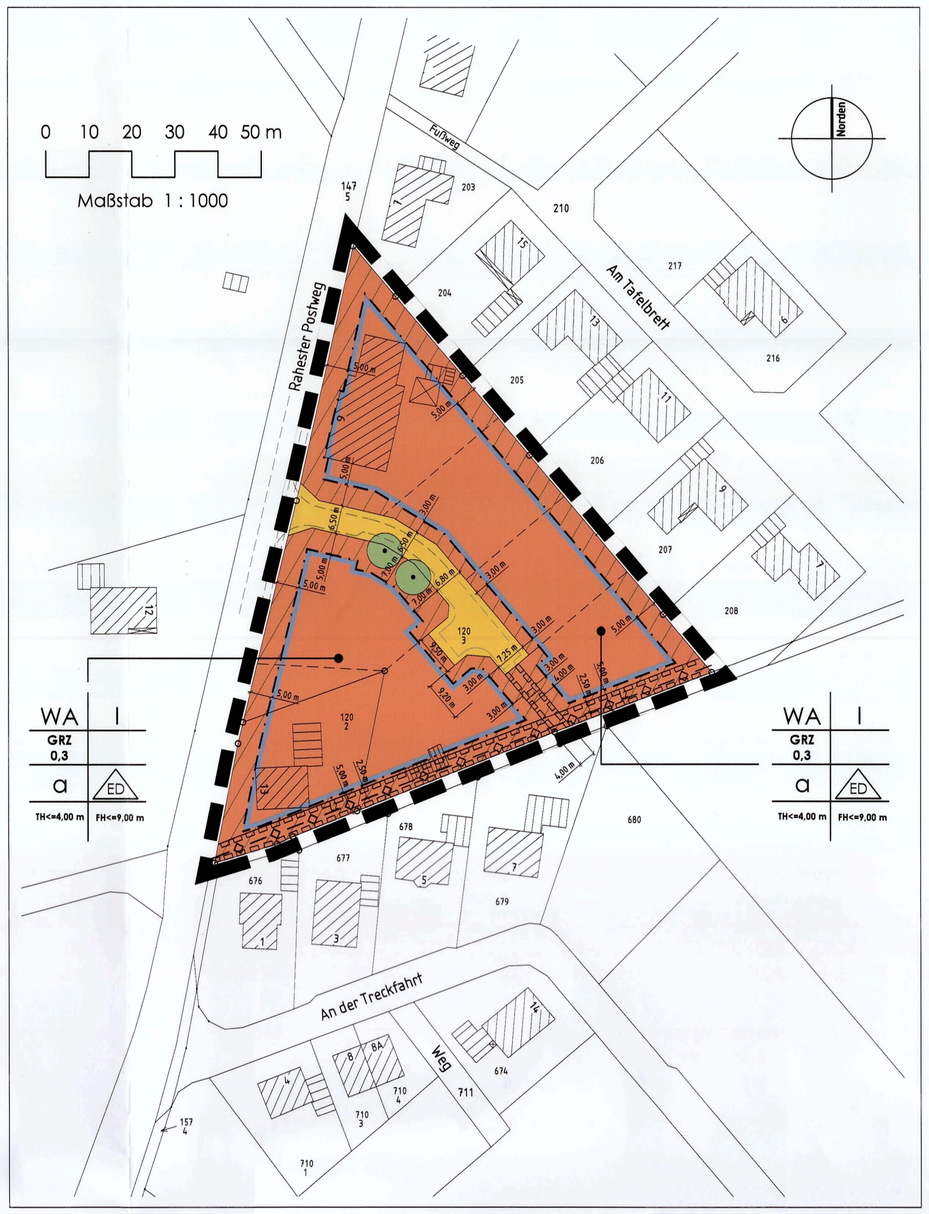
3. **Dachaufbauten**

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

4. **Materialverwendung und Farbgestaltung**

   Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist 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, 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.



HINWEISE

1. **Versorgungsleitung der EWE AG (Stromleitung 20 KV, Erdkabel)**

   In Leitungsnähe sind sämtliche Erdarbeiten nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE AG durchzuführen.

   Eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits des Erdkabels bei Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen ist einzuhalten. Wird der Abstand nicht eingehalten, sind im Einvernehmen mit der EWE geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. **Altlasten**

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. **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 Aufstellplatz 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 den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.

4. **Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**

   Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB 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 entsprechend § 22 NAGBNatSchG zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

5. **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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
vgl. textliche Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl
(als Höchstmaß)

I — Zahl der Vollgeschosse
(angegeben als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH <= 4,00 m
Firsthöhe FH <= 9,00 m
vgl. textliche Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise
vgl. textliche Festsetzung Nr. 4

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
vgl. textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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

Erhaltung von Bäumen
vgl. Hinweis Nr. 4

6. Hauptversorgungsleitungen

vorhandene Stromleitung 20 KV (Erdkabel)
vgl. Hinweis Nr. 1

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

L1 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Aurich und des nordöstl. Anliegers.

L2 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EWE AG, bzw. deren Beauftragten.

Füllschema der Nutzungsschablone

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

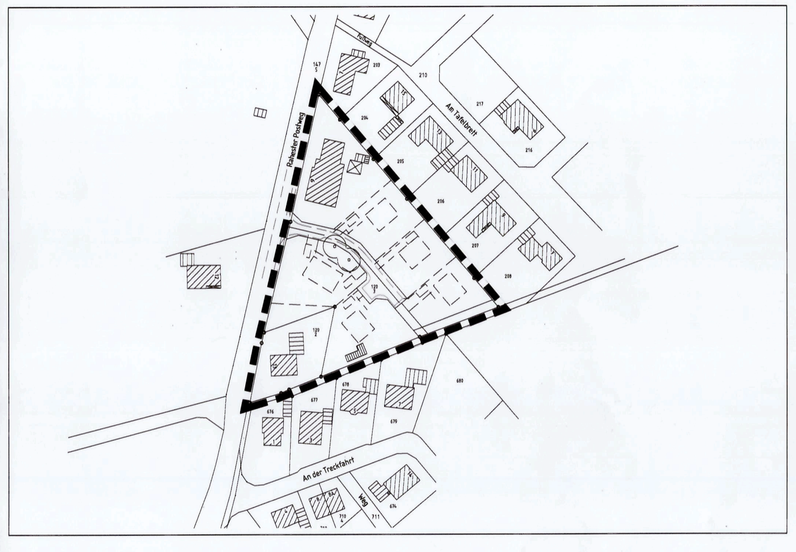
Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 313

- Östlich Rahester Postweg -

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56,97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



johann-peter schmidt | dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
Eschener Allee 2A / 26603 Aurich
Tel. 04941-68634 / Fax 04941-68637
mail@jps-architekten.de

Aurich, den 02.05.2011