

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
 - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen (Hinweis Nr. 10)

- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

- Höheanlage 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.

- Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf maximal 40 % begrenzt.

- Geschossfläche**
Die maximal zulässige Geschossfläche je Einzel- oder Doppelhaus beträgt 180 qm.

- 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 senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderücksprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 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 / Wallster Loog) und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einzelstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

- Wahlheckschutz und Wahlheckenentwicklung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In einem Streifen von bis zu 0,0 m Abstand zu den Mittelachsen der Wahlhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen von dem Verbot des Bodenabtrages sind Maßnahmen zur Sicherung der Funktion der vorhandenen Entwässerungsmulden.

- Erhaltung von Einzelbäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Bodenbefestigung, Bodenabtrag und Bodenauftrag sind in einem Abstand von bis zu 4,5 m zum Stammfuß des zu erhaltenden Einzelbaumes unzulässig. Ausgenommen von dem Verbot des Bodenabtrages sind Maßnahmen zur Sicherung der Funktion der vorhandenen Entwässerungsmulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachform und Dachneigung**
Es sind nur geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Ausgenommen davon sind die Dächer von Dachaufbauten. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbüroflächen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche höchstens unter 20% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

- Dachaufbauten**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgang, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

- Materialverwendung und Farbgestaltung**
3.1 **Außenwände**
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

- Dacheindeckung**
Die geeigneten Dächer (ausgenommen Gründächer, Reetdächer sowie transparente (z.B. Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten) sind mit unglasierten Dachziegeln oder roten Farbtonen entsprechenden oder roten Farbtonen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtonen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

- Einfriedigungen**
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, Gabelmauern, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedigungen mit Hecken der Arten Rotbuche (Fagus sylvatica), Hanfbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) und Schneebere (Symphoricarpos albus) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum) Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) und Fünfplätziger Wilder Wein (Parthenocissus inserta) begrünt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeerke.

- Gestaltung der Vorgärten**
Vorgärten von Wohnbaulich genutzten Grundstücken sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippel-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Alltlasten, 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.
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baulätigkeiten 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.

- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen** sind so formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll**, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung Z0 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997/2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z0 bis < Z2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung Z0 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 Z0-Werte der LAGA-Mitteilung Z0 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen**, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

- Archäologischer Denkmalpflegehinweis**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfund 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.

- Baumschutz**
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, 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 Kronenbereich sind sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausatungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Im Plangebiet sind demnach fünf Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon wird ein Einzelbaum im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

- Wallheckenschutz**
Die historische Wallhecke im Plangebiet ist mit 20 m Länge entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Diese ist auch eine nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecke. Diese Wallhecke ist nach dem gesetzlichen Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffen, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt und Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schneiden der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne / Amelanchier ovalis, Sandbirke / Betula pendula, Haselnuss / Corylus avellana, Eingriffliger Weißdorn / Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenholzchen / Eonymus europaeus, Walkkiefel / Pinus sylvestris, Schlehe / Prunus spinosa, Stieleiche / Quercus robur, Hundstreu / Rosa canina, Salweide / Salix caprea, Schwarzer Holunder / Sambucus nigra, Vogelbeere / Sorbus aucuparia, an freuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle / Alnus glutinosa, Esche / Fraxinus excelsior, Faulbaum / Frangula alnus, Echte Traubenkirsche / Prunus padus, Ohrchenweide / Salix aurita, Gemeiner Schneebal / Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche / Fagus sylvatica, Hanfbuche / Carpinus betulus. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-1P 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

- Besonderer Artenschutz**
(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)
Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermaus- und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, 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 Baugesetzbuchs 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-, Mäuser-, 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.

- Denkmalschutz**
Das Gebäude Wallster Loog Nr. 68 (Brakhus) wird im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.
In der Umgebung eines Baudenkmals 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.

- Sortimentsliste**
(§ 1, Abs. 6, Nr. 11, BauGB)
Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentsliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelz, Taschen, Schürzenen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuttschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HFI, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumarktartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektroartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies Großelektro (weisse Ware) Reiz- und Angelangelstattung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren Zoobedarf

- Nicht überbaute Flächen**
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1007) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubeschreibung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben
 - Flurstücksnummer
- Im Dingen wird auf die Planzeichenschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Textliche Festsetzung Nr. 1
Baugrenze
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

- Maß der baulichen Nutzung**
Textliche Festsetzung Nr. 4
- 0,3 Grundflächenzahl (gemäß Plantrag angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß)
GF Geschossfläche (gemäß Plantrag angegeben als Höchstmaß)
I Zahl der Vollgeschosse (gemäß Plantrag 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
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

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

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Entwässerungsgraben

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

- Sonstige Planzeichen**
- Übergangsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Höhenbezugspunkte über Normalnull (NN)
Höhenangaben (Höhlinien) gemäß Oberflächenvermessungskonzept vom ...
Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume

- Kennzeichnungen**
- Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geräuschminderungsmaßnahmen von 10 - 15 % gemäß der Geräuschminderungs-Richtlinie (GIRL) (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
- Johnnir-peter schmidt 26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12 mail@ps-schichten.de
0491-4241411 7-49-04141-066-34

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 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 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

- Unterrichtung der Öffentlichkeit**
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB wurde den Bürgern vom 10.08.2020 bis einschließlich 31.08.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit elektronischer Versandart Post vom 07.08.2020 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 381 und der Entwurf der Begründung haben vom 03.05.2021 bis zum 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronischer Versandart Post vom 30.04.2021 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

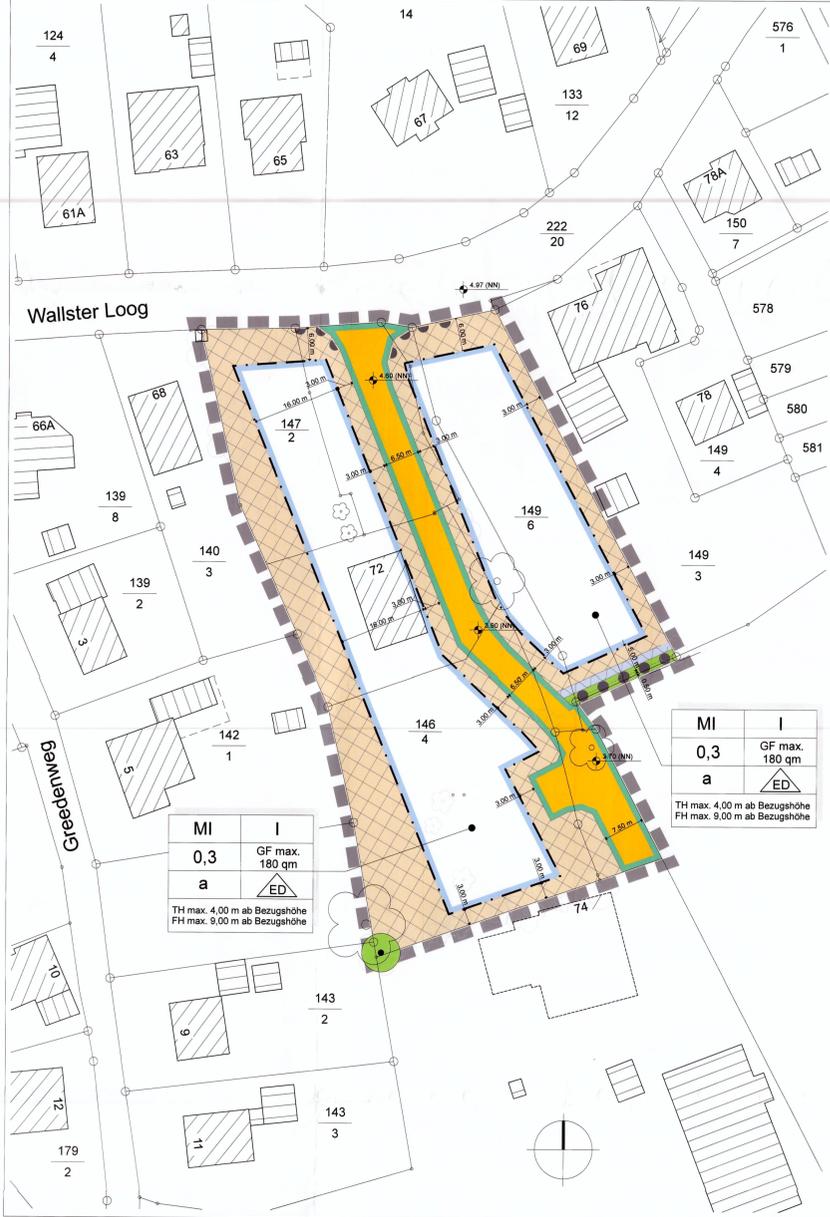
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

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

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

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 269) und des § 84 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 15.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 381, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 24.09.21
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...17.10.2019, ...). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu erhellenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort / Datum
Antliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

Beglaubigungsvermerk

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

Aurich, den
Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Aurich

BEBAUUNGSPLAN NR. 381

„SÜDLICH WALLSTER LOOG“
im Verfahren nach § 13a BauGB
Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

Stand: Juli 2021
Maßstab 1 : 500

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

Johnnir-peter schmidt
26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
mail@ps-schichten.de

Aurich, den 24.09.21
Bürgermeister

Aurich, den 24.09.21
Bürgermeister

Aurich, den 24.09.21
Bürgermeister