

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 214) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diese vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg), bestehend aus der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur: 4 und 20
Maßstab: 1:1000
Az.:

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.05). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für GLL
Katasteramt Aurich
Aurich, den 2.08.2006

Spurich
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.

Aurich, den 11/19/06

Ruppalla
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.09.1999 die Aufstellung der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 18.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 11/19/06

Spurich
Bürgermeisterin

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.09.2003 bis zum 29.10.2003 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 dem Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 05.04.2005 bis zum 06.05.2005 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den

Spurich
Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 dem vereinfacht geänderten Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.09.2005/29.03.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.10.2005/18.04.2006 gegeben.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) und Genehmigung beschlossen.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Beiratsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich ist in den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigegeben.

Der Bebauungsplan Nr. mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Spurich
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) ist am 06.10.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) ist damit am 06.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 12.05.2006

Spurich
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Hammerkeweg) nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Spurich
Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Spurich
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zusatzauftragungen)

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

Aurich, den

Spurich
Unterschrift

Textliche Festsetzungen

- Einschränkung der Art der Nutzung** (§ 8 und § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 8 und BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig: Möbel, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkermärkte, Baustoffe, Baumärkte, Eurobedarf/ Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/ Campingartikel, Elektrogrüßgeräte (weiße Ware), Fahrrad/ Motorbedarf, Farben/ Tapeten/ Bodenbeläge, Gartenbedarf/ Freilandpflanzen (incl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Marken-, Mikrocomputer, Saunazubehör, Schwimmbadzubehör, Sportzubehör, Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Bodenreiner), Werkzeug/ Maschinen und Zelte.
Über die zulässigen Nutzungen hinaus ist im eingeschränkten Gewerbegebiet auf der mit 1) bezeichneten Fläche ein Lebensmittelverbrauchermarkt zulässig.
Ansonsten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen der jeweiligen GI- und GE- Flächen richtet sich nach den Angaben des immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels Lw.
Schalpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D (berechnet z. B. gem. VDI 2723) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
Erhöhte Luftschallschutzwand- und Bodenschallschutzwandmaßnahmen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2716) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- Maß der baulichen Nutzung, hier: Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage).
Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind die maximalen Höhen der baulichen Anlagen mit 11,00 m festgesetzt.
- Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Gebäudestellen über 50,0 m zulässig.

- Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von den Achsen der Wallhecken einhalten.
- Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des mit A festgesetzten Bereichs ist die vorhandene Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über dem Gelände zu erhalten.
Innerhalb des mit B festgesetzten Bereichs ist der vorhandene Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über dem Gelände zu erhalten.
- Wallheckenerhaltung** (§ 9 (1) 25 b BauGB)
In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- Wallheckenerrichtung** (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus bestehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (bei geschüttet: Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen und je 1,0 m Walllänge mit einem einreihigen und standortgerechten Laubtrockenreife Flechtwerk, Eberesche/Vogelbeere, Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Schlehe, Schwarzer Hunder/Fleider und Hundrose mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschritt) auf der Wallkante zu bepflanzen.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 31 (1) BauGB)
Ausnahmsweise ist eine Entfernung von Bäumen und Sträuchern zulässig, soweit dies für die Unterhaltung des verrohrten Gewässers II. Ordnung notwendig ist.
- Sonstige Planzeichen GFL 1** (§ 31 (1) BauGB)
Ausnahmsweise kann die Lage der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche (GFL 1) zugunsten der Allgemeinheit bis zu 10,0 m in östlicher Richtung parallel verschoben zugelassen werden.

Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (u.a. Tongefäßreste, Holzkohleerinnerungen, Scherben) sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft – Abt. Archäologie unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE-e eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
 - GI-e eingeschränktes Industriegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
 - flächenbezogener Schalleistungspegel Lw
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschosflächenzahl
 - mHB mit Höhenbeschränkung (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - PG private Grünflächen
 - ÖG öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Gewässer II. Ordnung
 - Fläche für den Räumstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - neu anzulegende Wallhecken (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
 - zu erhaltende Wallhecken (siehe textl. Festsetzung Nr. 4 und Nr. 6)
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - GFL 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 2 zugunsten der Ver- und Entsorger und der Stadt Aurich
 - Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

