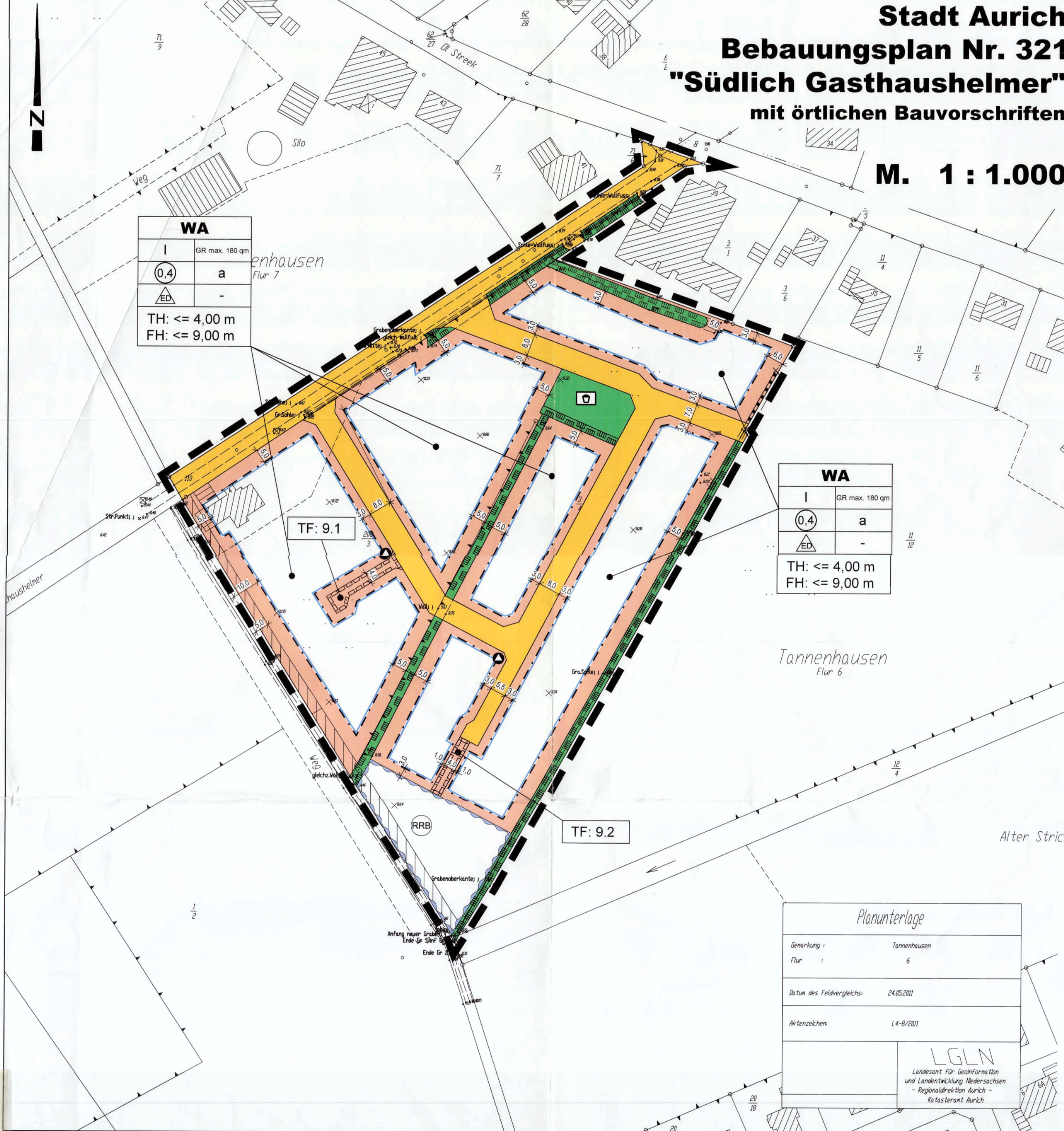


# Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 321 "Südlich Gasthausheimer" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

- ### I. Festsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
180 qm Grundfläche als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß  
Traufhöhe TH: <= 4,00 m  
Firsthöhe FH: <= 9,00 m
- #### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise (vgl. TF 1)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- #### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- #### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Stellplatz für Abfallbehälter
- #### 6. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:  
Spielplatz
- #### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- #### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- #### 9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Räumstreifen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- ### Textliche Festsetzungen
- #### 1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baubereiches (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- #### 2. Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO
- Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- #### 3. Beschränkung der Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
- Die Grundfläche pro Einzel- und Doppelhaus darf maximal 180 m<sup>2</sup> betragen.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen nach § 19 Abs. 4.3 um 50 % überschritten werden.
- #### 4. Geschossflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO
- Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Anlagen nach § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- #### 5. Gebäudehöhe gemäß § 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 Erschließungsrampe (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 Erschließungsrampe (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- #### 6. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 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.
- #### 7. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 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 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.
- #### 8. Wallheckenschutz gemäß § 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 Einbautraum mit einer Höhe von mehr als 15 m haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.
- In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- #### 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 9.1 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich, der Anwohner und des Entwässerungsverbandes belastet.
- 9.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich und des Entwässerungsverbandes belastet.

- ### Präambel
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 321 „Südlich Gasthausheimer“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
- Aurich, den 22.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

- ### Hinweise
- #### 1. Altlasten
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- #### 2. 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 20.03.2011 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2011) 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 den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.
- #### 3. Bodenfunde
- Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken und auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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.
- #### 4. Wallhecken
- Die zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 (1) 25 b) Baugesetzbuch und der Festsetzung zur Neuanlage nach § 9 (1) 25 b) Baugesetzbuch, auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- ### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- #### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
- #### 1. Einfriedungen
- Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite 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-, Wal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Grundrind- (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 Grundrindern 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 Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.
- #### 4. Materialverwendung
- 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.
- #### 5. Dachfarben
- Für die Dachendeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
- Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- Grün- und Reetdächer
  - in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
  - Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

- ### Verfahrensvermerke
- #### 1. Aufstellungsbeschluss
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Südlich Gasthausheimer“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst
- #### 2. Plangrundlage
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
- © 2011 LGLN
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Aurich, den 13.06.2013
- Katasteramt Aurich
- Oldenburg, den 21.11.2012
- #### 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
- Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordföhen
- Oldenburg, den 21.11.2012
- #### 4. Öffentliche Auslegung
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.08.2012 bis 17.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

- ### Erneute Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans
- Die Ausfertigung des Bebauungsplanes hat vor seiner Bekanntmachung zu erfolgen. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird der Bebauungsplan Nr. 321 „Südlich Gasthausheimer“ im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB hiermit erneut bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 321 „Südlich Gasthausheimer“ wurde erneut am 14.09.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht.
- Aurich, den 10.07.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

- ### Verfahrensvermerke
- #### 5. Vereinfachte Änderung
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.05.2013 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis ... gegeben.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst
- #### 6. Satzungsbeschluss
- Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst
- #### 7. Inkrafttreten
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 24.05.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat damit am 24.05.2013 rechtsverbindlich geworden.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Windhorst
- #### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Feddermann
- #### 9. Mängel der Abwägung
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Aurich, den 28.06.2013
- Der Bürgermeister  
Herr Feddermann

- ### Übersichtsplan
- M. 1 : 5.000
- 

## Stadt Aurich

# Bebauungsplan Nr. 321 "Südlich Gasthausheimer" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000