

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 überliegerten 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

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

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

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

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 Grundstückseite anzunehmen, von der die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt.

6.2 Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Traufhöhe: Allgemeines Wohngebiet WA 1
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter gemäß Planschrieb 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 Gebäudeecke 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 Planschrieb 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 Planschrieb zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsfläche definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

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

7. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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 wallheckenartigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

8. Erhaltung von Einzelbäumen

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, Bodenabrug 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

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, Bodenabrug und Bodenbefestigung unzulässig.

Die Wallhecken sind in Gehölzlücken zweireihig im Bereich des Walkopfes bei 0,8 m Reihenabstand und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzreihe (9 Gehölze je 10 m Walllänge) zu bepflanzen. Es ist bei Sträuchern eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen.

Die Wallhecken sind in Gehölzlücken 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.

Deutscher Gehölzname	Nomenklatur	Pflanzqualität
Sanddorn	Betula pendula	Heister 1xv, 100-125cm
Moorortie	Betula pubescens	Heister 1xv, 100-125cm
Sieleiche	Quercus robur	Heister 2xv, 100-125cm
Silberweide (Eberesche)	Salix caprea	Strauch 2xv, 60-100 cm
	Sorbus aucuparia	Strauch 2xv, 100-150cm
an feuchten Standorten zusätzlich:		
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Heister 1xv, 100-150cm
Eiche	Fraxinus excelsior	Heister 1xv, 100-125cm
an nährstoffreichen Standorten zusätzlich:		
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heister 2xv, 100-125cm
Hänbuche	Carpinus betulus	Heister 2xv, 100-125cm
Straucharten:		
Deutscher Gehölzname	Nomenklatur	Pflanzqualität
Haselnuss	Corylus avellana	Strauch 2xv, 60-100 cm
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 2xv, 60-100 cm
Schlehe	Rosa canina	Strauch 2xv, 60-100 cm
Europäisches Pfaffenhütchen	Eurotium europaeus	Strauch 2xv, 60-100 cm
Gemeiner Schneeball	Abutilon sp.	Strauch 2xv, 60-100 cm
Gewöhnliche Felsenrose	Ameilanchier ovalis	Strauch 2xv, 60-100 cm
an feuchten Standorten zusätzlich:		
Ochsenwurz	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 freizuschneiden zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Gehölze sind in eine Viehkehrende Einzelnutzung 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

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 Wallinghauser 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 Wallinghauser Straße (K130) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:
An allen der Wallinghauser 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 Wallinghauser 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 schallgedämmten 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 Wallinghauser 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

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen Anliegern bzw. Vier- und Einseitungsanliegern für die Verlegung von Leitungen sowie für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungen erforderlichen Betriebs- und Eingriffrechte. 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 anzulegen.

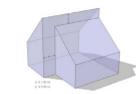
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BALVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 BauNVO 2012)

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Geeignete 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 Organg des Hauptsdaches 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 Grundstückseite das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmeweise 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 Baumtätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefahr verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutz als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutz 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 Kreisabfallwirtschaftsgesetzes (KWVG) 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 Bodenauflöckerung (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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenproben sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodenkennzeichen 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

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 Bodenabrug im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen 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 ab dem 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

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 Doppeltatbestandsigkeit 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

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermaus und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, 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-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in 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



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 & Spionkowski, Aurich (Geschäftsnummer: 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.

Ort / Datum: Antische Vermessungsskizze

Unterschrift / Siegel



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich
GFL, -ing, -architekt Bgm.-Schwering-Str. 12 mail@jps-architekten.de
T +49-0491-66634

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 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 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 ausgelegt.

Aurich, den 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den Bürgermeister

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 (NdsMVG) 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 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
Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
Textliche Festsetzung Nr. 3
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
Textliche Festsetzung Nr. 6
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (gemäß Planungssatzung des Landkreises Aurich)
II Zahl der Vollgeschosse (gemäß Planungssatzung des Landkreises Aurich)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m)
TH maximale Traufhöhe in Metern (m)
FH maximale Firsthöhe in Metern (m)

Bauweise, Baugrenzen
a Offene Bauweise
o Abweichende Bauweise
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
Textliche Festsetzung Nr. 6

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Offentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- u. Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptversorgungsleitungen
Hauptversorgungsleitung unterirdisch
G. vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung
NA2XSZY: vorhandene Mittelspannungsleitung

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
Bereich für die Regenwasserentsorgung
Sonsige Planzeichen
Gebungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Textliche Festsetzung Nr. 12
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 14 BauGB - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109)
Lärmpegelbereich II (Textliche Festsetzung Nr. 11)
LPB II Lärmpegelbereich III (Textliche Festsetzung Nr. 11)

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

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

Füllschema der Nutzungsschablonen	
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Hausarten
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

ÜBERSICHTSKARTE



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: Mai 2019
Maßstab 1 : 1000

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

Johann-peter schmidt
GFL, -ing, -architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
T +49-0491-66634
mail@jps-architekten.de

