



Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ogenbargen Flur 3 u. 4 Maßstab: 1:1000 Az: 19214 Die öffentliche Vermessung von Grundbesitz ist Sache der öffentlichen Vermessungs- und Katasterbehörde nach Prüfung der Vermessungs- und Katasterbehörde nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.00 als Satzung (10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Verordnungen und Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.00 als Satzung (10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NAGEL BAUPLANUNG-BAUBETREUUNG IMMOBILIEN GmbH	
AURICH, den 25.11.1997	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.1998 ist öffentlich bekanntgemacht.	
AURICH, den 15.04.2004	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.10.96 öffentlich bekanntgemacht und am 16.10.96 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.	
AURICH, den 16.10.1996	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.01.98 dem Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (4-9 Abs. 1-3) am 16.02.98 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 17.4.1998 bis 19.5.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
AURICH, den 19.04.2004	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.00 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (4-9 Abs. 1-3) am 17.02.00 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 08.03.00 bis 09.03.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
AURICH, den 15.04.2004	
Vereinfachte Änderung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.02.00 die Stellungnahme bis zum gegeben.	
AURICH, den 15.04.2004	
Planzeichenerklärung	
1. Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl 0,2, 0,3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baugrenzen	o offene Bauweise (siehe auch Festsetzung Nr. 1-3) a abweichende Bauweise Baugrenze Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
4. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung qualifizierter / nicht qualifizierter Bebauungsplan Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Straßenbegrenzungslinie Zufahrten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Teichanlage Regenrückhaltebecken Flächen für die Wasserwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft

Bebauungsplan Nr.: 168

Ogenbargen Esenser Straße

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 01.02.2001

Plan-Nr.:	J11035-01	Ged.:	27.02.97 12.03.97 16.04.97 21.05.97 12.06.97 14.07.97 26.11.97 02.12.97 16.03.98 16.04.98 18.11.99 26.11.99
-----------	-----------	-------	---

architekturbüro nagel
Lilienweg 30 26409 Wittmund / Ardorf Tel: 04466 / 94080-0

der: **Stadt Aurich**

Datum: 25.02.1997 Maßstab: 1:1000

Der Bürgermeister: *H. Vogel* Der Planverfasser:

Textliche Festsetzungen

Abweichende Bauweise

1) In den mit a ausgewiesenen Baugebieten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von 15,00 m zulässig.

2) In den mit a2 ausgewiesenen Baugebiet sind abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenschrägen zulässig.

3) In den mit a3 ausgewiesenen Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser bis 20,00 m Länge, bei einer maximalen Grundfläche von 200 m², zulässig.

Grundfläche

Die maximale Grundfläche von Einzel- oder Doppelhäusern darf in den mit a) ausgewiesenen Baugebieten die Fläche von 150 m² nicht überschreiten.

Baugrenzen

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeflügel außerhalb der Baugrenzen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Umbau gleichkommen. Nebenabstände und Garagen sind nur in den überbauten Flächen zulässig. Ausschluss von BauVO 15

In dem mit Ogenbargen bezeichneten Dorfgebiet sind sonstige Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Bauvorschriften

örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach der Niederschächischen Bauordnung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist beschränkt auf die mit a) ausgewiesenen Baugebiete

1. Dachneigung
Für alle Gebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 1/2 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet.

2. Traufhöhe
Die Traufhöhe darf, mit Ausnahme von Krüppelwälden und Dachgauben, maximal 4,00 m über der Mitte der angrenzenden Straße betragen.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl.

3. Firsthöhe
Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraßenmitte betragen.

Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskanten, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel über der angrenzenden Erschließungsstraßenmitte, zu verstehen.

Die maximalen Gebäudehöhen zu TF 2 und TF 3 gelten nicht für untergeordnete Bauteile.

Textliche Festsetzungen der Grünplanung

1. Pflanzung von Bäumen

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind hochstämmige Bäume (Standortthemen) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm gemäß der Pflanzanforderungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

2. Anlage von Wallhecken

Gemäß § 7 Darstellung im Grünordnungsplan ist an der nordöstlichen Seite des „Brändchenweg“ die Neuanlage einer Wallhecke mit einseitiger Versickerungsmulde vorzunehmen. Bei einer Breite des Wallfußes von 2,5 m ist eine Höhe von 1,5 m in lose geschüttelten Zustand vorzusehen.
Die Befestigung des Wallfußes ist zweigeteilt. Die Befestigung des Wallfußes ist standortgerecht in Laubbäumen (z.B. Buchen, 1-2 m bei Str. jünger), Wallheckenreste und bereits vorhandene Laubbäume sind in die Neuanlage zu integrieren.
Eine angelegte Versickerungsmulde ist zu pflegen und zu erhalten. Der weite Verlauf der Wallhecke mit Anschluss an das vorhandene Wallheckennetz wird vertraglich geregelt.
Maßnahme 2)

3. Pflanzstreifen

Der zeichnerisch festgesetzte Pflanzstreifen ist zweigeteilt mit einheimischen Strauchern (Buxus) und Bäumen (Zitrus) zu bepflanzen. Je 1qm ist ein Gehölz gemäß Artliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen, wobei der Pflanzstreifen eine Breite von mindestens 2 m hat. (Maßnahme 3)

4. Naturnahe Teichanlage

Das im Plan bezeichnete Gewässer (Teichanlage) ist mit Flachbüschungen (Neigung 1:5 und flacher) zu gestalten. Es wird eine Entwicklung zu einem naturnahen „Stille Wasser“ festgesetzt. Die Eingrünung hat mit standortgerechten Strauchern (Erlen und Weidenarten) zu erfolgen. Eine fischereiche Nutzung ist ausgeschlossen. (Maßnahme 4)

5. Gräben

Die zeichnerisch festgesetzten Gräben sind als offene Gräben zu erhalten. Eine zweijährige Mahd, Gewässerbegleitend ist beidseitig ein 5 m breiter, extensiv zu pflegender Grünstreifen zu belassen. Der vorhandene Grab westlich des Hols (Holz Nr. 299) ist, mit Ausnahme der über- bebauten Teilstücke, als offene Sickermulde zu erhalten. (Maßnahme 5)

Hinweise

- Die zu erhaltenden Wallhecken sind nach § 33 NNatG geschützt.
- Sollten bei den Erdarbeiten vor- und fröhengeologische Bodenaltertümer festgestellt werden ist die archaische Forschungsstelle zu benachrichtigen.
- Beim und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Teilekom rechtzeitig mit zuzulien.
- Die Löschwasserversorgung ist mit den Brandschutzprüfer des Landrates Aurich abzustimmen.
- Bei Aufstellung von Baukänen ist die Genehmigung der Militärischen Luftfahrtbehörde Wittmundhafen einzuholen.
(Die Kräne sind mit einer Tages- und Nachtzeichnungsung zu versehen.)