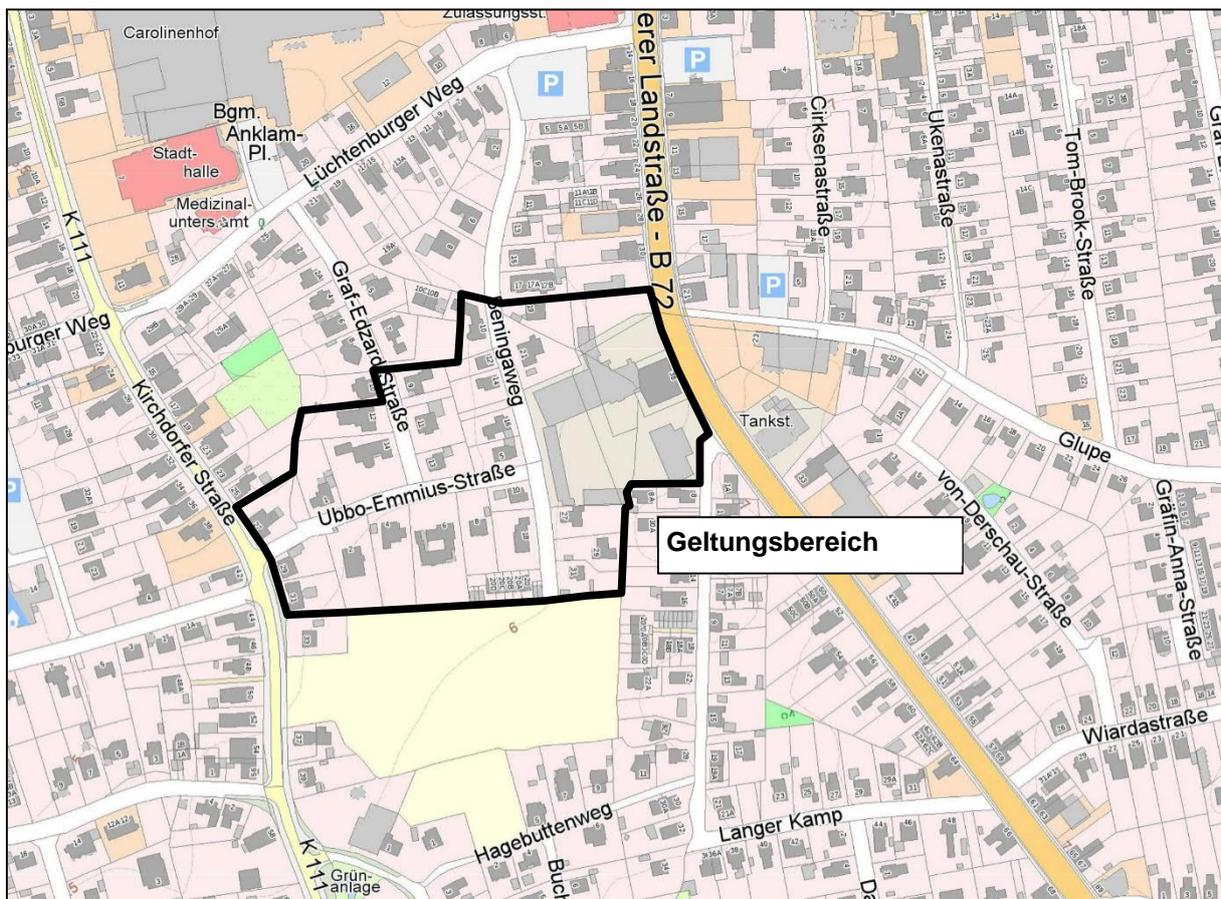




**Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N**



**Planzeichnung - Textlicher Teil**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 06.10.2020



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

### Nr. 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Nr. 1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

### Nr. 1.3 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich zulässig. Die "Auricher Sortimentsliste" definiert folgende Sortimente als nicht - zentrenrelevant:

- 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)
- Reit- und Angelausstattung
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
- Sanitärbedarf
- Sportgroßgeräte
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **Nr. 2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Bei Gebäuden, die giebelständig zur Kirchdorfer Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudeseite eine Länge von maximal 12 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig. Bei Gebäuden, die traufständig zur Kirchdorfer Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudeseite eine Länge von maximal 18 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 28 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a4 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 90 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet.

## **Nr. 3 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen, bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens eine Wohnung pro Gebäudeeinheit zulässig sind,

dass im Mischgebiet MI pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

#### **Nr. 4 Sockelhöhe**

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 Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

#### **Nr. 5 Gebäude- und Traufhöhe**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

#### **Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßengrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

#### **Nr. 7 Passiver Lärmschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 72 und der Kreisstraße 111 vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis VI gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R_w$ , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB, im LPB IV 40 dB, im LPB V 45 dB und im LPB VI 50 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB, im LPB IV 35 dB, im LPB V 40 dB und im LPB VI 45 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

### **Nr. 8 a Erhaltungsgebot für Wallhecken**

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge von Gehölzen sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten Arten zu ersetzen. Eine Liste möglicher Arten ist den Hinweisen unter Punkt 3 zu entnehmen.

Garagen und Zufahrten müssen zum Schutz der Wurzelbereiche einen Abstand von mindestens fünf Metern zur Wallmitte einhalten. In diesem Abstandsbereich sind auch sonstige Versiegelungen, Aufgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

### **Nr. 8 b Erhaltungsgebot für Einzelbäume**

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge von Bäumen sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

### **Nr. 9 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher**

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

### **Nr. 10 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## **Nr. 11 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N treten in den überplanten Bereichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 23 / 1 und Nr. 23 / 0 / 2 außer Kraft.

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für die Bereiche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und des festgesetzten Mischgebietes.

Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt nur für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4.

## **§ 2 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

## **§ 3 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad - 45 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn Ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen oder als Gründach herzustellen.

Für die Dacheindeckung 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:

- Gründächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

# HINWEISE

## 1. Verkehrslärmemissionen

Von der *Leerer Landstraße* (B 72) und der *Kirchdorfer Straße* (K 111) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## 2. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde 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.

## 3. Wallheckenschutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind mit zusammen 290 m Länge nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Im Plangebiet befinden sich an der West- und an der Südgrenze Wallhecken. Diese sind auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln 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*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Europäisches Pfaffenhütchen/*Euonymus europaeus*, Waldkiefer/*Pinus sylvestris*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Echte Traubenkirsche/*Prunus padus*, Ohrchenweide/*Salix aurita*, Gemeiner Schneeball/*Viburnum opulus*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, Hainbuche/*Carpinus betulus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietem ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

#### **4. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten 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 auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet sind demnach 38 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon werden 30 Einzelbäume zudem im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

#### **5. Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten**

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen. Es sind die Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen RAS - LP 4 und ZTV Baum 2017 sowie die DIN 18920 zu beachten und einzuhalten. Das Befahren des Wurzelraumes, Ablagerungen von Baumaterialien und Erdaushub, Versiegelung, Abgrabungen, etc. sind im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zulässig.

#### **6. Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, 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. 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-, Mauser-, 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.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## **7. Bodenkontaminationen**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

## **8. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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.

## **9. Trinkwasserversorgung**

Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ist bei der Planung von Wasserverteilungsanlagen zu beachten.

## **10. Brandschutz**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

## **11. Nächtliche Beleuchtung**

Grundsätzlich sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen und dies in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sollten sorgfältig auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden.

Die Einflugbereiche und Jagdhabitats nachtaktiver Tiere (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) sollten ggf. in der Planung berücksichtigt werden.

## **12. Niederschlagswasserabfluss**

Entsprechend des § 8 Ziffer 6 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Aurich vom 01.01.2020 ist bei einem Neubau oder Umbau von Gebäuden, Zufahrten und Parkplätzen zu überprüfen, ob die zulässige Abflussmenge des Niederschlagswassers überschritten wird und ob die bestehende Oberflächenentwässerung ausreichend leistungsfähig ist.

## **13. DIN - Normen und technische Regelwerke**

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Aurich während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Aurich den Bebauungsplan Nr. 23/1/N "Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N "Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius- Straße" wurde ausgearbeitet von:



### BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR  
Auf der Gast 36 B - 26316 Vareł - Dangast  
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom 19.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2018 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße/Ubbo-Emmius-Straße“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

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

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister