

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt.
  - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 9 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind (Hinweis Nr. 10).  
Dazu gehören alle Einzelhandelsbetriebe
    - mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment,
    - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfäche benutzt werden,
- Abweichende Bauweise a**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)  
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Für das Plangebiet wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf maximal 40 % begrenzt.
  - Geschossfläche**  
Die maximal zulässige Geschossfläche je Einzel- oder Doppelhaus beträgt 180 qm.
  - Gebäudehöhe**  
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhen Bezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderücksprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.  
Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhen Bezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.
  - Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**  
(§ 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.
  - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**  
(§ 23 Abs. 3 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 (Planstraße / Wallster Loog) und der straßenfesten Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.  
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoarminhalt von mehr als 15 m<sup>2</sup> haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.
- Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Mittelachsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen von dem Verbot des Bodenabtrages sind Maßnahmen zur Sicherung der Funktion der vorhandenen Entwässerungsmulden.
- Erhaltung von Einzelbäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Bodenbefestigung, Bodenabtrag und Bodenauftrag sind in einem Abstand von bis zu 4,5 m zum Stammfuß des zu erhaltenden Einzelbaumes unzulässig. Ausgenommen von dem Verbot des Bodenabtrages sind Maßnahmen zur Sicherung der Funktion der vorhandenen Entwässerungsmulden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr.3 BauO 2012)

- Dachform und Dachneigung**  
Es sind nur geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Ausgenommen davon sind die Dächer von Dachaufbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.  
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbüchereien, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss. Bei der Ausbildung von Grundachern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.
- Dachaufbauten**  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgang, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.  
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.
- Materialverwendung und Farbgestaltung**
- Außenwände**  
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
- Dacheindeckung**  
Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer, Reetdächer sowie transparente (z.B. Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen entsprechend den orangen und roten Farbtonen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtonen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.  
Ausnahmen von dieser Ortslichen Bauvorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.
- Einfriedigungen**  
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Grundstücke bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffgäßen bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedigungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Eile (Hedera helix), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Die maximale Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.
- Gestaltung der Vorgärten**  
Vorgärten von wohnbaulich genutzten Grundstücken sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- 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.

## HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Fortsetzung

- 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 der Landkreises Aurich zu benachrichtigen.  
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.  
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baütätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Baubeschreibungen und Ausschreibungsstelle für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.  
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingstotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingstotter mit einem Zuordnungswert > Z0 bis 5 Z2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.  
Für Baubearbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungsweg des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.  
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Archäologischer Denkmalpflegehinweis**  
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 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 melden die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- Baumschutz**  
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden bestehend), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 15.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenraumbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Im Plangebiet sind demnach fünf Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon wird ein Einzelbaum im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.
- Wallheckenschutz**  
Die historische Wallhecke im Plangebiet ist mit 20 m Länge entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Diese ist auch eine nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecke. Diese Wallhecke ist nach dem gesetzlichen Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffeifen, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt und Zaunfundamenten 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 Verkeimung. 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 Pfaffenrützchen / Eonymus europaeus, Waldkiefer / Pinus sylvestris, Schlehe / Prunus spinosa, Stieleiche / Quercus robur, Hundrose / Rosa canina, Salweide / Salix caprea, Schwarzer Holunder / Sambucus nigra, Vogelbeere / Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle / Alnus glutinosa, Esche / Fraxinus excelsior, Faulbaum / Fraxinus alnus, Echte Traubenkirsche / Prunus padus, Orchenweide / Salix aurita, Gemeiner Schneebal / Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche / Fagus sylvatica, Hainbuche / Carpinus betulus. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.
- 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.
- Besonderer Artenschutz**  
(§ 4 Abs. 1 und 9 BtNatSchG)  
Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildebelegte 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 verbundenen unvermeidlichen Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ausfällt 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 im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.
- Denkmalschutz**  
Das Gebäude Wallster Loog Nr. 68 (Brakhuis) wird im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.  
In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 DSCHG ND Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.
- Sortimentsliste**  
(§ 1 Abs. 6, Nr. 11, BauGB)  
Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste (Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015)“. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Bücher	Baumarktartikel, Baustoffe
Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation	Bodenbeläge
Foto, Film	(inkl Teppiche und Teppichböden)
Geschenkartikel	Büromaschinen
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat	Campingartikel
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	Elektronikartikel (Elektrokleingeräte)
Lederwaren, Kirschenerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schularzenen)	Farben, Lacke, Tapeten
Optik, Hörgerätekustik	Fahrräder
Sanitätswaren	Gartenbedarf, Pflanzen
Schreibwaren	Heimtextilien
Schuhe	Lampen, Leuchten
Spielwaren (inkl. Basteln)	Musikinstrumente, Waffen,
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung	Sammelhobbies
Uhren und Schmuck	Großelektro (weiße Ware)
Unterhaltungselektronik (TV, HFI, Video, Ton- und Datengeräte)	Reit- und Angelausstattung
Wäsche, Strömpfe, sonstige Bekleidung	Kfz-Zubehör
	Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
	Sanitätsbedarf
	Sportgroßgeräte
	Werkzeuge, Eisenwaren
	Zoobedarf

- Nicht überbaute Flächen**  
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1007) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neufassungmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.3198).

Bestandsangaben		
-----	Gemarkungsgrenze	
---	Flurgrenze	
○	Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmal	
—	Höhlinien	
—	Höhenangaben	
—	Flurstücksnummer	

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### Art der baulichen Nutzung

	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO) Textliche Festsetzung Nr. 1 Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (gemäß Planeintrag angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß)
GF	Geschossfläche (gemäß Planeintrag angegeben als Höchstmaß)
I	Zahl der Vollgeschosse (gemäß Planeintrag angegeben als Höchstmaß)
Hö	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m)
TH	maximale Traufhöhe in Metern (m)
FH	maximale Firsthöhe in Metern (m)

### Baugrenze, Baugrenzen

	Abweichende Bauweise Textliche Festsetzung Nr. 2
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserversirtschaft

	Entwässerungsgraben
--	---------------------

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Erhaltung von Bäumen Textliche Festsetzung Nr. 8, Hinweis Nr. 5
	Erhaltung von Wallhecken Textliche Festsetzung Nr. 7, Hinweis Nr. 6

### Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	-----------------------------------------------------------

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximal zulässige Geschossfläche
Bauweise	Zulässige Haustypen
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

### Nachrichtliche Übernahmen

	Höhenbezugspunkte über Normalnull (NN) Höhenangaben (Zehlböden) gemäß Oberflächenerhebungskonzept vom ...
	Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume
	Sonstiger Baumbestand

	Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von IW > 10 - 15 % gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## VERFAHRENSVERMERKE

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich  
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwering-Str. 12 mail@ing.-architekten.de  
T +49-04241-698.34

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom ..... bis zum ..... wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum ..... abzugeben.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 381 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), hat der Rat der Stadt Aurich am ..... den Bebauungsplan Nr. 381, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

## PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 ..... Amtliche Vermessungsstelle .....

Unterschrift / Siegel .....

## Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitauflagerungen)

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

Aurich, den ..... Unterschrift .....

## ÜBERSICHTSKARTE



# Stadt Aurich

Entwurf  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 381**  
„SÜDLICH WALLSTER LOOG“  
im Verfahren nach § 13a BauGB  
Der Bebauungsplan enthält baurechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO  
-Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB -

Stand: Nov. 2020  
Maßstab 1 : 500

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

Johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt  
26603 Aurich  
Bgm.-Schwering-Str. 12  
T +49-04241-698.34  
mail@ing.-architekten.de