



Stadt Aurich

BEBAUUNGSPLAN NR. 381

„SÜDLICH WALLSTER LOOG“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

Stand: Juni 2021

Maßstab: Verkleinerung - Blattformat A4

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



johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de



Fahrtbahnkanten Luftbildauswertung

Wallster Loog

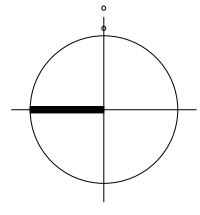
A^{1b} Vermessung 05/2020

| | | |
|-----|---------|--------|
| MI | I | |
| 0,3 | GF max. | 180 qm |
| a | | |

TH max. 4,00 m ab Bezugshöhe
FH max. 9,00 m ab Bezugshöhe

| | | |
|-----|---------|--------|
| MI | I | |
| 0,3 | GF max. | 180 qm |
| a | | |

TH max. 4,00 m ab Bezugshöhe
FH max. 9,00 m ab Bezugshöhe



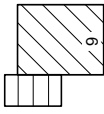
M. 1 : 750

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).

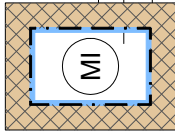
Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- - - - - Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentums-
grenze mit Grenzmal
- 9.5 Höhenlinien
mit Höhenangaben
- $\frac{7}{59}$ Flurstücksnummer



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

Art der baulichen Nutzung



- Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO)
- Textliche Festsetzung Nr. 1
- Baugrenze
- Überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

- 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)
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m)
- TH maximale Traufhöhe in Metern (m)
- FH maximale Firsthöhe in Metern (m)

Bauweise, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
Textliche Festsetzung Nr. 2
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Verkehrsflächen

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- 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)

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Nachrichtliche Übernahmen

- 4.60 (NN) Höhenbezugspunkte über Normalnull (NN)
Höhenangaben (Zielhöhen) gemäß Oberflächenentwässerungskonzept vom

- Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume

- Sonstiger Baumbestand

Kennzeichnungen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Mischgebiet festgesetzt.

1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 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).

1.3 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 Verkaufsfläche benutzt werden,

2. 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.

3. 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.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 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.

4.2 Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche je Einzel- oder Doppelhaus beträgt 180 qm.

4.3 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 Höhenbezugspunkten 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 Höhenbezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.

5. 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.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

(§ 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 (Planstraße / Wallster Loog) und der straßenseitigen 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 Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.

7. 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.

8. 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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO 2012)

1. 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 Eingangsüberdachungen, 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 Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

2. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, 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.

3. Materialverwendung und Farbgestaltung

3.1 Außenwände

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

3.2 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 Farbtönen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

Ausnahmen von dieser Örtlichen 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.

4. Einfriedungen

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, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

5. 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

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.

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 Bautätigkeiten 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 Ausschreibungstexte 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 Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > ZO bis ≤ 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 ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Bei Bauarbeiten anfallende 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. 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.

4. 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 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.

5. 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 gemessen), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, sind 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 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. 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.

6. 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. 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 ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7. 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.

8. Besonderer Artenschutz

(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende 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. 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-, 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.

9. 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.

10. 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) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitärwaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung | 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 |

11. 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.

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 § 84 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 Bebauungsplanes Nr. 381, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwiening-Str. 12 mail@jps-architekten.de
T +49-04941-686 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 ausgelegen.

Aurich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 381 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

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

Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitausfertigungen)

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

Aurich, den

.....
Unterschrift

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung**
© 2019



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 (Stand vom). 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