

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Autorität des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 385 'nördlich Tannendörp' beschlossen. Die Aufstellung ist hinsichtlich der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

2. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 diesen Bebauungsplan Nr. 385 'nördlich Tannendörp' beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

3. Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatische Legenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Tannendörp, Flur 5
Mahlmaß: 1:1000
Die kommunalen Höhenlinien sind von den Vorarbeiten bei der Verweisung von Angaben des amtlichen Vermessungsplans gem. § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerwG) vom 17.05.2020 hergestellt. Daraus gehen auch die Zwecke der Bauzeichnung.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

4. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 385 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Winnet
Roemer 7
26129 Marienheide
(Dipl.-Ing. Thomas Wierent)

5. Frühezeitige Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' und der Begründung zugeworfen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2019 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' und der Begründung haben vom 23.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 gemäß § 19 Abs. 3 BauGB i. V. m. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' und der Begründung zugeworfen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2019 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' und der Begründung haben vom 23.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 gemäß § 19 Abs. 3 BauGB i. V. m. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 385 'nördlich Tannendörp' mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB beschlossen.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 385 'nördlich Tannendörp' ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 385 'nördlich Tannendörp' ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

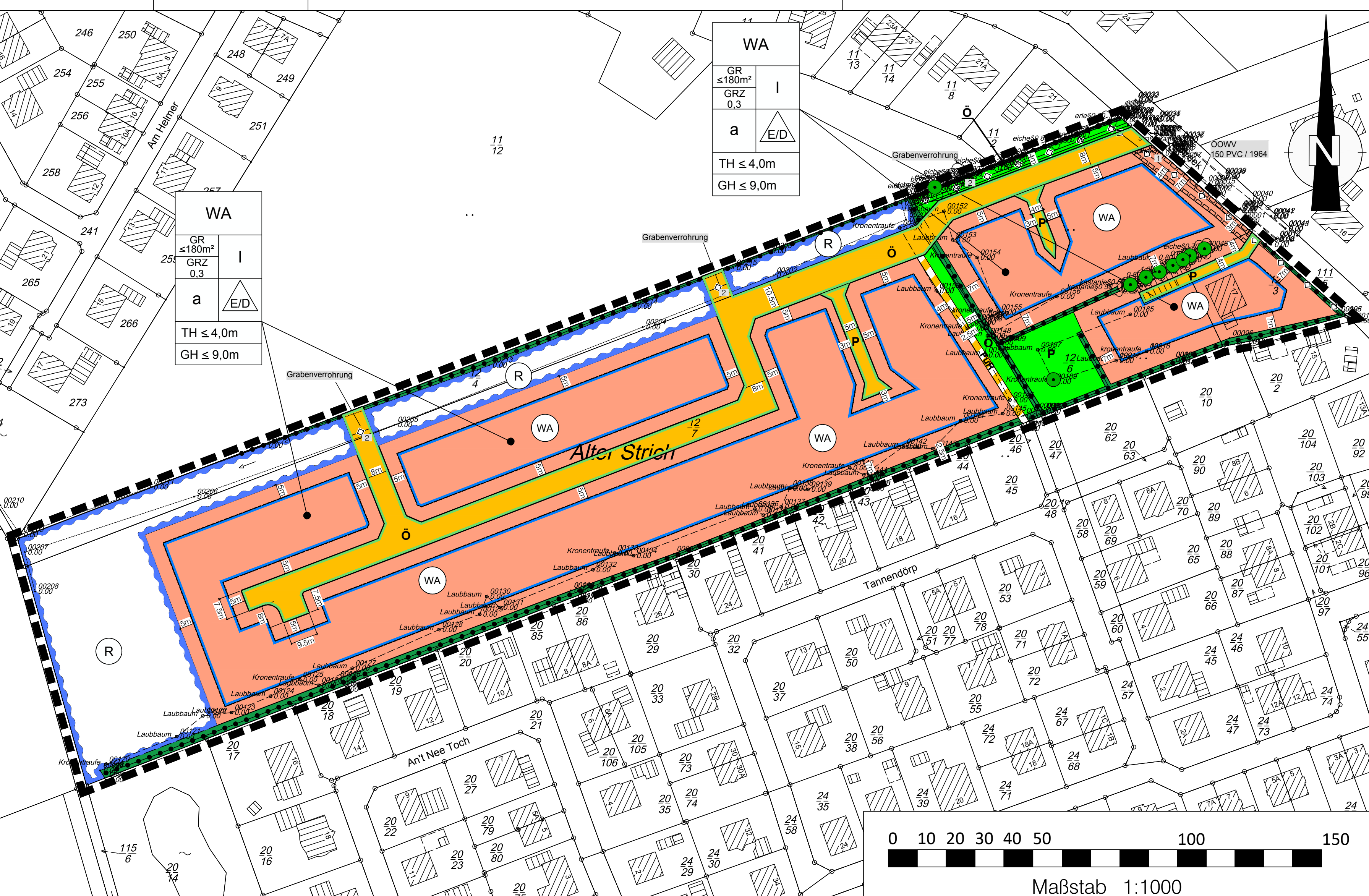
Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Fremdlich von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister

10. Mängel und Abwägung
Hinweis von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 385 'nördlich Tannendörp' sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
Siegel
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (WA), Maß der baulichen Nutzung (GRZ, I, TH, GH), Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (150 PVC OOW, DN 600), Sonstige Planzeichen (Grenzlinie, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze, abweichende Bauweise (a), Einzel- und Doppelhäuser zulässig (E/D).

Natur und Landschaft

zu erhaltende Wallhecke, zu entwickelnde Wallhecke, zu erhaltender Baum.

Grünflächen

Ö Öffentliche Grünflächen, P Private Grünflächen.

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

R Fläche für Regenrückhaltung.

Verkehrsflächen

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche, P Private Straßenverkehrsfläche, FuR Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

- 1. Dachaufbauten: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig...
2. Dachneigung: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen...
3. Außenwand: Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
4. Dachform und Dachneigung: Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad zulässig.
5. Eintriedung im Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO): Eintriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen...
6. Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO): Die Bereiche zwischen den Straßengrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen...
7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO): Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein.
8. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i. S. d. § 8 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Textliche Festsetzungen (TF)

- 1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO: 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen 'nicht stören Handwerksbetriebe' sowie die Anlagen für sportliche Zwecke...
2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von 18,0 m zulässig.
3. Beschränkung der Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO: 3.1 Die max. zulässige Größe der Grundfläche pro Einzel- oder Doppelhaus beträgt 180 m².
4. Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO: 4.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten.
5. Beschränkung der Zahl der Wohnheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind max. 2 Wohnheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnheit zulässig.
6. Grundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Die Größe je Baugrundstück ist auf höchstens 800 m² begrenzt.
7. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO: 7.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
8. Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: 8.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
9. Wallheckenneuanlagen (§ 9 (1) 25a BauGB): 9.1 Die neu anzuliegende Wallhecke ist aus örtlich anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (basi geschützte Höhe nach Sackung...
10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b Baugesetzbuch): Die zweistöckigen bis zu erhalten bisgesetzten Bäume sind teilweise zu erhalten. Im Abstand von bis zu 4,0 m zum Stammfuß sind Bodenauflage, Bodenauflage und Bodenverfestigung unzulässig.

Hinweise (2)

- 6. Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz § 1 und § 4): Im Plangebiet ein Plangebiet mit stark erhöhter Mächtigkeit des humosen Oberbodenhorizontes und mit besonderer kulturell-geschichtlicher Bedeutung vorhanden.
7. Verwendung von Recyclingmaterial: Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA Mittelung 20 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regel' (1997, 2003) zu erfüllen.
8. Baumschutz: Baumschutzverordnung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
9. Hinweis Wallheckenschutz gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz: 9.1 Die Wallhecken sind als geschützte Landschaftsbestandteile, gemäß § 39 (1) u. (5) Bundesnaturschutzgesetz geltend zu machen.
10. Brandschutz: Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löscharmsperre entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 (Min. bzw. 48 m³) für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.

Hinweise (1)

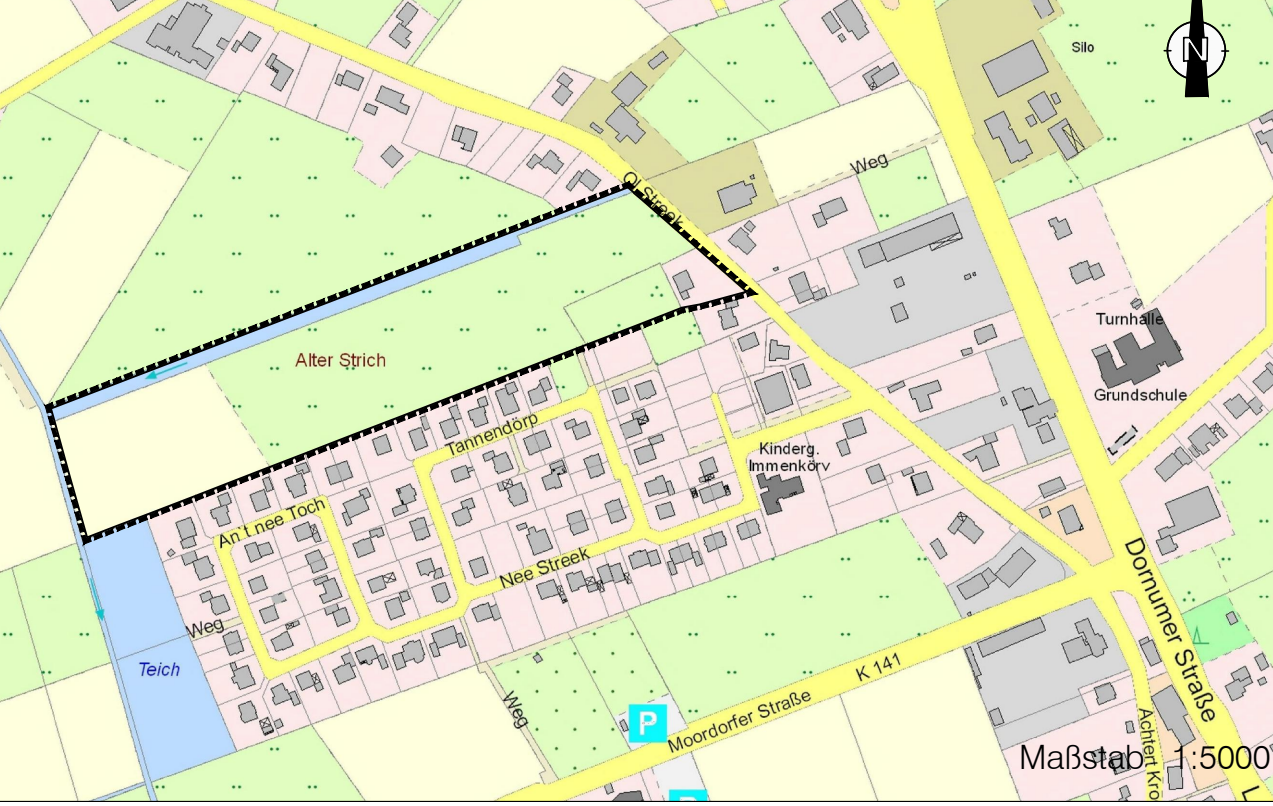
- 1. Fledermaus- und Insektenschutz: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit energieeffizienten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).
2. Baunutzungsverordnung: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Abfallentsorgung: Sind Straßeneile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.
4. Bodenkunde: Bei Entwürfen können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Höckersteinansammlungen, Schindeln oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen.
5. Altlastenabfälle: Bei Entwürfen können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Höckersteinansammlungen, Schindeln oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen.

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 385

"nördlich Tannendörp"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Source: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Maßstab: 1:1000, Datum: 11.08.2020, Name: H. Joost, Bearbeiter: 29.03.2021, H. Joost. Auftragnehmer: weinert planungsbüro, Rosenstraße 7, 26529 Marienheide, Tel. 04934 / 340 838 0, Fax: 04934 / 340 838 7