



**PLANUNTERLAGE**

Stadt Aurich, Gemarkung Aurich, Flur ?

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 500  
 Quelle:  
 Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen Vermessungs- und  
 Katasterverwaltung

© 2021 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -

Aurich, den .....  
 Unterschrift

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 "Osterstraße" wurde ausgearbeitet von:

**BONER + PARTNER**  
 ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE  
 Johann H. Boner, Dr. Helmut Gramann GbR  
 Auf dem Gies 36 B, 26133 Varel, Oldenburg  
 Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den .....  
 Planverfasser

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**

**Art der baulichen Nutzung**

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**1,0** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)  
**II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
**TH min.** Mindestmaß der Traufhöhe  
**TH max.** Höchstmaß der Traufhöhe  
**FH max.** Höchstmaß der Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**g** geschlossene Bauweise  
**a1** abweichende Bauweise  
 - - - - - Baugrenze  
 - - - - - Baulinie

**Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fußgängerzone PH Zweckbestimmung: Parkhaus

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Redaktionelle Übernahme aus der Ursprungsplanung)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen

**Nachrichtliche Übernahmen**

D Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Kerngebiete gem. § 7 BauNVO**

**1.1**  
 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:  
 Allgemein zulässig sind:  
 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.  
 Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

**1.2**  
 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2** wie folgt begrenzt:  
 Allgemein zulässig sind:  
 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

**1.3**  
 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

**1.4**  
 Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

**1.5**  
 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

**1.6**  
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:  
 Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

**2. Geschosszahl**

In den Kerngebieten **MK 2** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

**3. Abweichende Bauweise**

**3.1**  
 In den Kerngebieten **MK 1** gilt die abweichende Bauweise a 1:  
 Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.  
 Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.  
 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.  
 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.  
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40.

**4. Baulinien, Baugrenzen**

**4.1**  
 Im Kerngebiet **MK 1** darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

**4.2**  
 Die Baulinie in den Kerngebieten **MK 2** darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.

**4.3**  
 Die Baulinie entlang der Löhne darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Löhne betragen.

**4.4**  
 Die Baulinie entlang der Löhne darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

**5. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrts Höhen**

**5.1**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

**5.2**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten werden und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
 Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden oder wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

**5.3**  
 Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet **MK 1** müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

**5.4**  
 Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

**6. Garagen und Stellplätze**

**6.1**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße sind in einem Bereich von 10 m, gemessen zur Straßenbegrenzungslinie, ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

**HINWEISE**

**Nr. 1 Bodendenkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohle-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Areal befindet sich im Bereich der Wehranlagen der Stadt Aurich. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig. Um den Baufortschritt möglichst wenig zu behindern ist eine baubegleitende Maßnahme notwendig. Dennoch werden separate Zeiten für Bergung und Dokumentation notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Gemäß des § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingung und mit Auflagen erteilt werden.

**Nr. 2 Baudenkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 NDSchG und auf den Umgebungschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

**Nr. 3 Altablagerungen**

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen aus dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

**Nr. 4 Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**Nr. 5 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.

**Nr. 6 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren 1. Änderung außer Kraft.

**Nr. 7 Freistellung des Straßenbausträgers**

Der Straßenbausträger der Bundesstraße 72 ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 entstehen können freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrs-lärmbelastung.

**Nr. 8 Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/min. bzw. 96 m³/Minute für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen.

Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die entgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

**Nr. 9 Abfallrecht und Bodenschutz**

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. 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. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutz-behörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mittellung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mittellung 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 Z 0 Werte der LAGA-Mittellung 20 eingehalten 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) hat der Rat der Stadt Aurich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 "Osterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

Aurich, den .....

.....  
 Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht gemäß § 2a Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aurich, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ gefasst. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2021 beteiligt. Die Planunterlagen wurden ebenfalls auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet und über das Landesportal gem. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht.

Aurich, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ nach Prüfung der Anregungen 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

.....  
 Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT AURICH  
 Der Bürgermeister

Aurich, den ..... Siegel i. A. ....

**Stadt Aurich**

**2. Änderung  
 des Bebauungsplanes Nr. 298  
 "Osterstraße"**

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung Maßstab 1 : 500

Bgm. - Hippen - Platz 1 Stand: 14.02.2022

26603 Aurich