Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 372 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der jeweils zur Zeit des Planungsstandes geltenden Fassung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1. Nichtzulässigkeit von Nutzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 372 wird festgesetzt, dass

- im Mischgebiet (MI) (Bereiche A und H) die gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind;
- im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (Bereich B) die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden;
- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (Bereiche C, D, E, F, I) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

1.2 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 auf max. 40% begrenzt.

1.3 Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung wird für die Teilbereiche des Plangebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude eine maximale Anzahl von zulässigen Wohneinheiten festgesetzt:

- Bereich A: 8 Wohneinheiten,
- Bereiche B, C und G: 6 Wohneinheiten,
- Bereiche D, E, F, H, I : 5 Wohneinheiten.

1.4 Bauweise

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ist im Bereich A die geschlossene Bauweise (g), in den Bereichen B, C, D, E, F, G, H und I die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkungen und Vorgaben zur Firstrichtung:

- a1: abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge max. 20,0m
- a2: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m, giebelständig zur Oldersumer Straße
- a3: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m
- a4: abweichende Bauweise, Gebäudelänge x -breite max. 20,0m x 12,0m, giebelständig zur Graf-Ulrich-Straße
- a5: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25,0m

1.5 Nebenanlagen und Garagen

In allen Wohngebieten (WA und WB) des Plangebietes sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.6 Grundstückszufahrt

Im gesamten Plangebiet ist je Grundstück nur eine, max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig.

1.7 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine Firsthöhe von 15,00 m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstgrenze sowie im Bereich A der festgesetzten Mischgebiete (MI) eine Firsthöhe von 17,00 m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstgrenze festgesetzt.

1.8 Baumerhalt

Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Maßnahmen zur Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Sie sind im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Bei Abgängigkeit sind sie am selben Standort durch Neuanpflanzungen gleicher Art als Hochstammbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Schotter, Fugenpflaster mit mind. 25 % Fugenanteil oder Rasengittersteine auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 25 cm Aufbaustärke erfolgt. Diese Ausnahme ist nur für die Einzelbäume zulässig, die nicht zusätzlich dem Schutz als Naturdenkmäler unterliegen.

1.9 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

In Teilbereichen des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit (Wegerecht Fußweg) und zu Gunsten der Versorgungsträger (Leitungsrechte) festgesetzt.

1.10 Passiver Lärmschutz

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:
R'w,ges = La - KRaumart
mit
La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.Ä.
Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

„Freiräume":
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs.3 NBauO

Die Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur anzuwenden, sofern es sich um Neu- oder Ersatzbauten sowie um Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, handelt. Bestandsgebäude sind von den nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen.

2.1. Außenwände (§84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel" und IN 105-100: 2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") zu verblenden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel in orangefarbenen, roten, braunen oder rotblauen Farbtönen verwendet werden.
Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
als rotblau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 4004 und 4007;
Einschränkungen sind möglich.
Im Bereich beidseitig der Graf-Ulrich-Straße sowie südlich der Oldersumer Straße sind auch verputzte Fassaden zulässig, dessen Farbgebung mit der Abteilung Planung der Stadt Aurich abzustimmen ist.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer max. Fläche von 30 % der Außenwandfläche (je Fassadenseite) handelt, die ansonsten den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel (§84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 6,50 m über Normalhöhe Null (NHN) an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 11,50 m über Normalhöhe Null (NHN) an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Normalnull (NHN) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NHN) und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 12,50 m über Normalhöhe Null (NHN) betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NHN) und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

2.3. Dachform (§84 Abs.3 Nr.1 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO- mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil eine Neigung von maximal 80° haben, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 20° aufweisen muss. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.4. Dachaufbauten (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.5. Dacheindeckung (§84 Abs.3 Nr.1 NBauO)

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 35° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") oder Reet vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008;
als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn
- es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

2.6. Vorgartenbereiche

2.6.1. Einfriedung im Vorgartenbereich (§84 Abs.3 Nr.3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen zulässig. In den Bereichen E und F des Plangebietes, die von der Graf-Ulrich-Straße erschlossen werden, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

2.6.2 Gestaltung Vorgartenbereich (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Die Bereiche zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze gelegenen Flächen (Vorgartenbereich) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

2.6.3 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, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreis Aurich in der jeweils gültigen Fassung.

Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.3 Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

Die mineralischen 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.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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.

3.4 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

3.5 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

(§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz Geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan zwischen der § 9 (1) 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume und die zeichnerisch als nach Baumschutzsatzung geschützt dargestellten Einzelbäume 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 zu vermeiden.

Im Plangebiet sind 130 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon werden 91 Einzelbäume zudem im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

3.6 Naturdenkmäler

(§ 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 28 Bundesnaturschutzgesetz)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume mit dem zeichnerischen Hinweis ND sind zugleich als Naturdenkmale geschützt.

Die Blutbuche (Fagus sylvatica Atropunicea) auf dem Grundstück Reilstraße 7 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 55 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 26.09.2019 ist zu beachten.

Die Rotbuche (Fagus sylvatica) auf dem Grundstück Graf Ulrich-Straße 6 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 112 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.

Die Baumgruppe südlich der Graf Ulrich-Straße (4 Hainbuchen/Carpinus betulus) auf dem Grundstück Graf Ulrich-Straße 1 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 113 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.

Die Baumgruppe nördlich der Graf Ulrich-Straße (2 Rotbuchen/Fagus sylvatica, 2 Holländische Linden/Tilia vulgaris, 1 Stieleiche/Quercus robur, 1 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) auf dem Grundstück Julianenburger Straße 23 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 114 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.

Zuständig für die Überwachung ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

3.7 Gewässerunterhaltung

Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und bauliche Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) haben einen Abstand von mindestens 1,00 m ab Böschungsoberkante zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) einzuhalten.

3.8 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.9 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Aurich öffentlich zur Einsichtnahme aus.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,8) — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH 10,5m — Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf Höhe über Normalnull (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH 14m — Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf Höhe über Normalnull (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WE „Ziff." — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a1 abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge max. 20,0m
  - a2 abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m, Giebelständigkeit zur Oldersumer Straße
  - a3 abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m
  - a4 abweichende Bauweise, Gebäudelänge x -breite max. 20,0m x 12,0m, Giebelständigkeit zur Graf-Ulrich-Straße
  - a5 abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25,0m
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- A — Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche
  Fläche für die Wasserwirtschaft
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

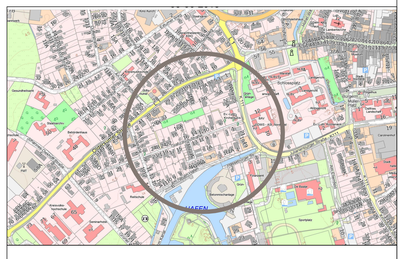
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aurich zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und 6 BauGB)

- ND — Naturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10. Sichtfelder

- Sichtdreieck



Stadt Aurich

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 372

"Nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße"

Im Verfahren nach § 13a BauGB

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

Stand 02.03.2022
Grundlage: Vermessungsunterlagen vom Vermessungsbüro Thomas und Bplonskowski ©2018

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich

M1:1000

urbano stadtplanung & architektur
osterstrasse 4 - 26506 norden

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

stadtplanung & architektur