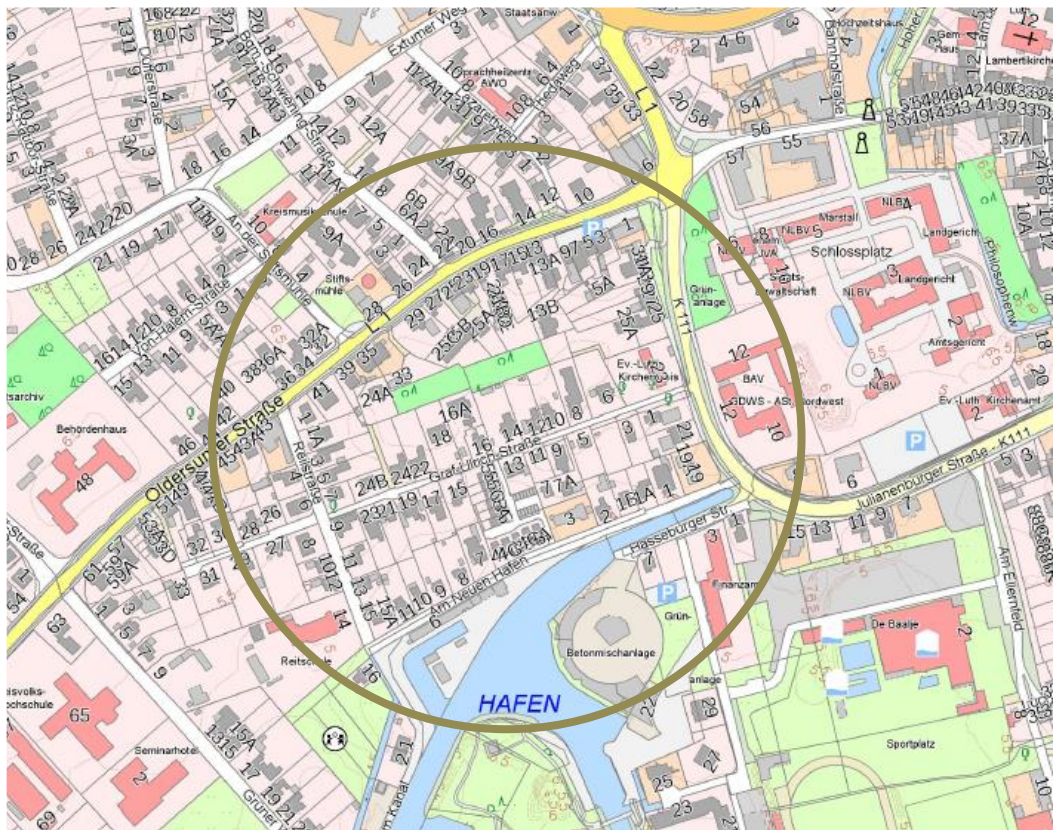


# STADT AURICH

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 372 „NÖRDLICH UND SÜDLICH GRAF-ULRICH-STR“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
mit Aufhebung der Bebauungspläne 41/1 inkl. 41/1, 1. -2. Änderung sowie Nr. 63



Quelle: Niedersachsen Navigator

## ENTWURF

02.03.2022

stadtplanung & architektur

osterstraße 4  
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150  
fax 04931 - 97 50 160

[info@urbano-norden.de](mailto:info@urbano-norden.de)  
[www.urbano-norden.de](http://www.urbano-norden.de)



**Inhaltsverzeichnis:**

Rechtsgrundlagen .....	3
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Geltungsbereich .....	4
1.3 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	5
1.4 Lage und Bestand.....	5
<b>2 Planungsvorgaben .....</b>	<b>9</b>
2.1 Raumordnung.....	9
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	10
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	11
<b>3 Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>13</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2 Bauweise und Gestaltung .....	13
3.3 Verkehr.....	14
<b>4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz).....</b>	<b>15</b>
4.1 Natur und Landschaft .....	15
4.1 Öffentliche Grünfläche .....	16
4.2 Lärmschutz.....	16
<b>5 Städtebauliche Daten.....</b>	<b>18</b>
<b>6 Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
Nutzungsart / Bauweise.....	18
<b>6.1 Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
6.1.1. Nichtzulässigkeit von Nutzungen .....	18
6.1.2. Überschreitung der Grundfläche .....	19
6.1.3. Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude.....	19
6.1.4. Bauweise .....	20
6.1.5. Nebenanlagen und Garagen.....	20
6.1.6. Grundstückszufahrt.....	20
6.1.7. Gebäudehöhe.....	21
6.1.8. Baumerhalt .....	21
<b>6.2. Örtliche Bauvorschriften (§84 Abs.3 NBauO) .....</b>	<b>23</b>
6.2.1. Außenwände (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) .....	23
6.2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	24
6.2.3. Dachform (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	24
6.2.4. Dachaufbauten (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	25
6.2.5. Dacheindeckung (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	25

6.2.6	Vorgartenbereiche .....	26
6.2.7	Ordnungswidrigkeiten .....	28
<b>6.3</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>28</b>
6.3.1.	Bodenfunde .....	28
6.3.2.	Altablagerungen.....	28
6.3.4	Sichtfelder.....	29
6.3.5	Baumschutzsatzung der Stadt Aurich .....	29
6.3.6	Naturdenkmäler .....	29
6.3.8	Erkundigungspflicht .....	30
6.3.9	DIN-Normen .....	30
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>30</b>
7.1	Wasserversorgung.....	30
7.2	Abwasserbeseitigung.....	30
7.3	Gas- und Elt- Versorgung .....	30
7.4	Abfallbeseitigung .....	30
7.5	Oberflächenentwässerung .....	30
7.6	Telekommunikation.....	31
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Verfahren nach BauGB</b> .....	<b>31</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2) .....	31
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	31
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	31
8.3	Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	31
8.3	Erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	31
8.4.	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i> .....	32
8.5.	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i> .....	32
8.6.	<i>In Kraft treten</i> .....	32

### Anlagen:

Lärmschutzgutachten, *IEL Aurich*

### **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 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

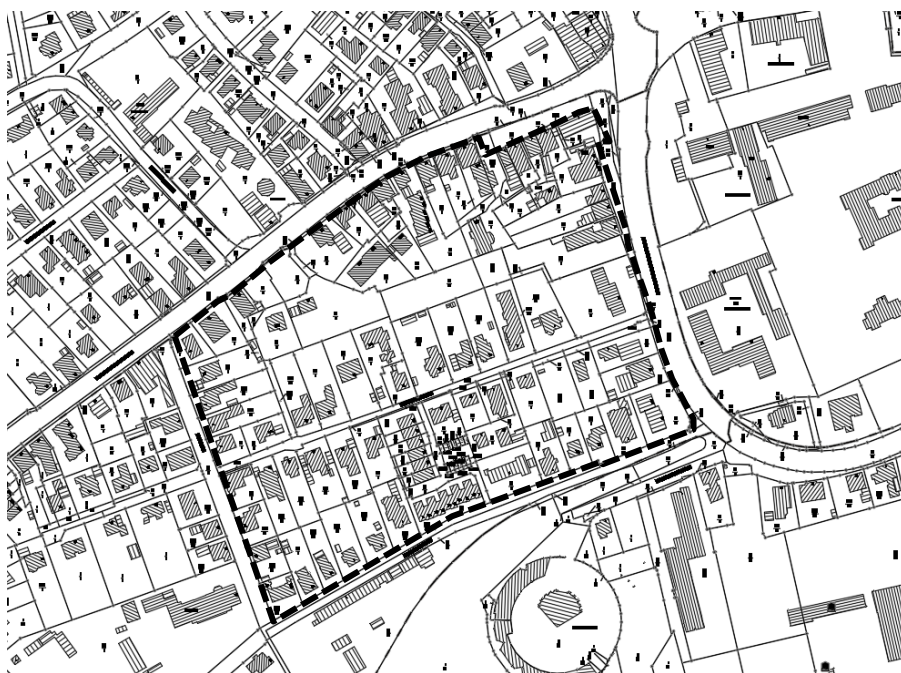
Die Stadt Aurich plant die Überarbeitung der alten rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Stadtgebiet und den umliegenden Ortsteilen.

Insbesondere der Abriss älterer Wohngebäude und die Errichtung von unverträglich großen Wohngebäuden mit mehreren Einheiten - zulässig durch alte Bebauungspläne aus den 60er / 70er Jahren - führten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und der teilweisen Verdrängung der ortsüblichen Strukturen.

Um weiteren Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41/1/N „Oldersumer Straße / Graf-Ulrich-Straße“ (Beschluss vom 16.01.2017, DS Nr. 16/160) sowie des Bebauungsplans Nr. 63N „Graf-Ulrich-Straße / Am Neuen Hafen“ (Beschluss vom 16.01.2017, OS Nr. 16/166) gefasst. Beide Pläne werden zukünftig zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 372 „Nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße“ zusammengefasst.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne lassen insgesamt bauliche Ausnutzungen zu, die sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise, Baugrenzen, aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich geprüft und im Zuge der Neuaufstellung angemessen zugelassen werden.

## 1.2 Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Oldersumer Straße innerhalb der Flur 009 der Gemarkung Aurich mit einer Gesamtgröße von ca. 67.807 m<sup>2</sup>, d.h. etwa 6,78 ha.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Oldersumer Straße, westlich durch die Reilstraße, südlich durch die Straße Am Neuen Hafen sowie östlich durch die Julianenburger Straße begrenzt.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf der vorstehenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.



### 1.3 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich westlich der historischen Mitte der Kreisstadt Aurich inmitten des Stadtgebietes und ist über das vorhandene Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Oldersumer Straße ist eine regional bedeutende Straße, welche im Verlauf über die Ortschaften Westerende, Ochtelbur und Riepe an die Anschlussstelle Riepe der A31 anbindet.

Östlich des Plangebietes verläuft die Julianenburger Straße, die nördlich an die Emdener Straße (B72) anbindet, über welche in westlicher Richtung die Stadt Emden mit Anschluss an die A31 erreicht wird. Die Julianenburger Straße bindet zudem über den Fischteichweg an die Leerer Landstraße (B72) an, welche in südlicher Richtung über die Ortschaften Mittegrosfehn und Hesel an die Stadt Leer sowie an die A28 anbindet.

### 1.4 Lage und Bestand

Das Plangebiet grenzt westlich an die historische Mitte der Kreisstadt Aurich an.

Als Vorbereitung auf die Überplanung des Siedlungsbereiches wurde zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen. Es wurde die Nutzung und Nutzungsdichte, das Maß der baulichen Nutzung mit Gebäudehöhe, Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Nutzungseinheiten sowie die gestalterische Prägung mit Außenwand (Art und Farbigkeit), Dach (Art, Farbigkeit, Aufbauten) und Außenanlage (Versiegelung, Gehölzbestand) aufgenommen und in Bestandsplänen zeichnerisch erfasst.

In den nachfolgenden Kapiteln wird der gesamte Geltungsbereich in Anlehnung an die Bestandsaufnahme entsprechend der vorgefundenen Gebietscharakteristik nach den Bereichen

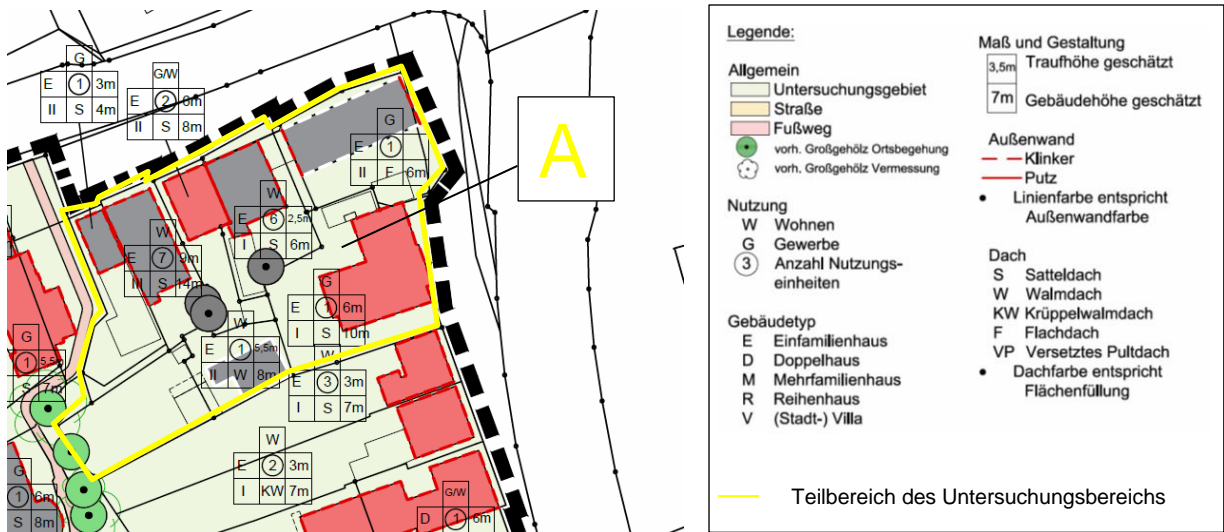
- A. Kreuzungsbereich Oldersumer Straße / Julianenburger Straße,
- B. Südlich Oldersumer Straße  
Östlich an Bereich A anschließend, westlich bis einschl. Oldersumer Str. 29
- C. Südlich Oldersumer Straße  
Östlich an Bereich B anschließend, westlich bis Reilstraße
- D. Zwischen Oldersumer Straße und Graf-Ulrich-Straße
- E. Nördlich Graf-Ulrich-Straße (bis Haus-Nr. 6)
- F. Zwischen Graf-Ulrich-Straße (bis Haus-Nr. 3) und Am Neuen Hafen
- G. Kreuzungsbereich Am Neuen Hafen / Julianenburger Straße
- H. Westlich Julianenburger Straße
- I. Westlich Julianenburger Straße, rückwärtig Julianenburger Straße 25 und 25 A

betrachtet und beschrieben.

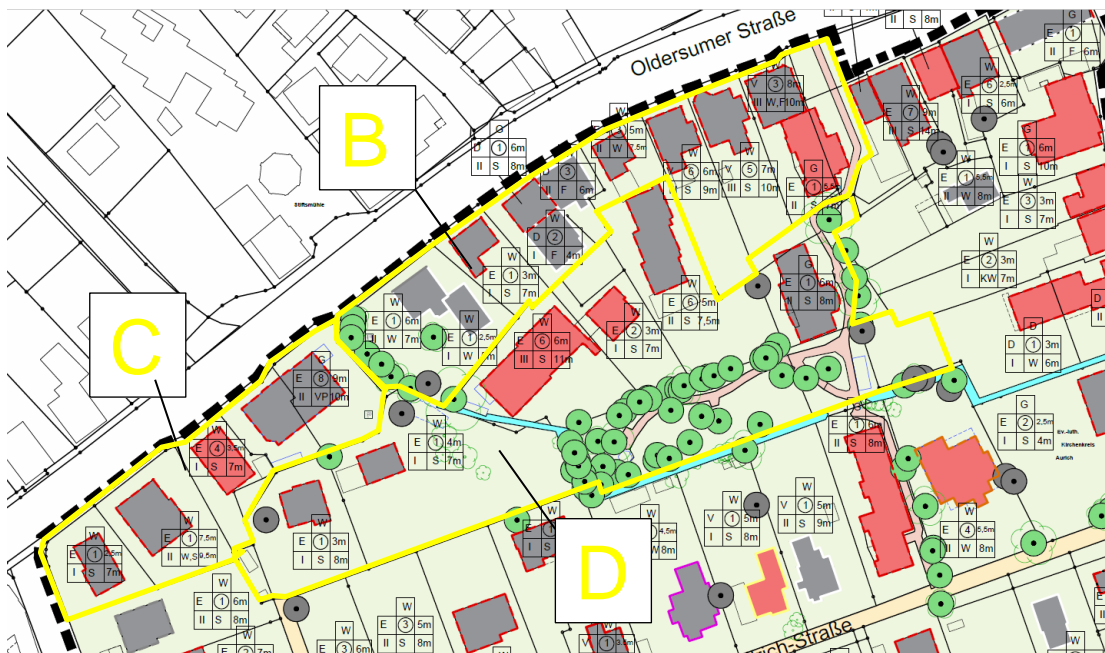
Hinweis:

Die nachfolgend gekennzeichneten Bereiche A-I der Bestandsaufnahme sind nicht deckungsgleich mit den in der Planzeichnung (Bebauungsplanentwurf) dargestellten Bereichen der Nutzungsschablonen.

- A. Kreuzungsbereich Oldersumer Straße / Julianenburger Straße:  
 Mischnutzung, Nutzung EG Läden, Dienstleistungsunternehmen, OG Wohnen und Dienstleistungsunternehmen, 1-3 Vollgeschosse, offene und geschlossene Bauweise, 1-7 Nutzungseinheiten



- B. Südlich Oldersumer Straße (s. nachstehenden Planausschnitt):  
 Mischnutzung, Nutzung EG Dienstleistungsunternehmen, Kanzleien, Arztpraxen, Restaurant, Wohnen, OG Wohnen, 1-3 Vollgeschosse, überwiegend offene Bauweise, 1-6 Nutzungseinheiten

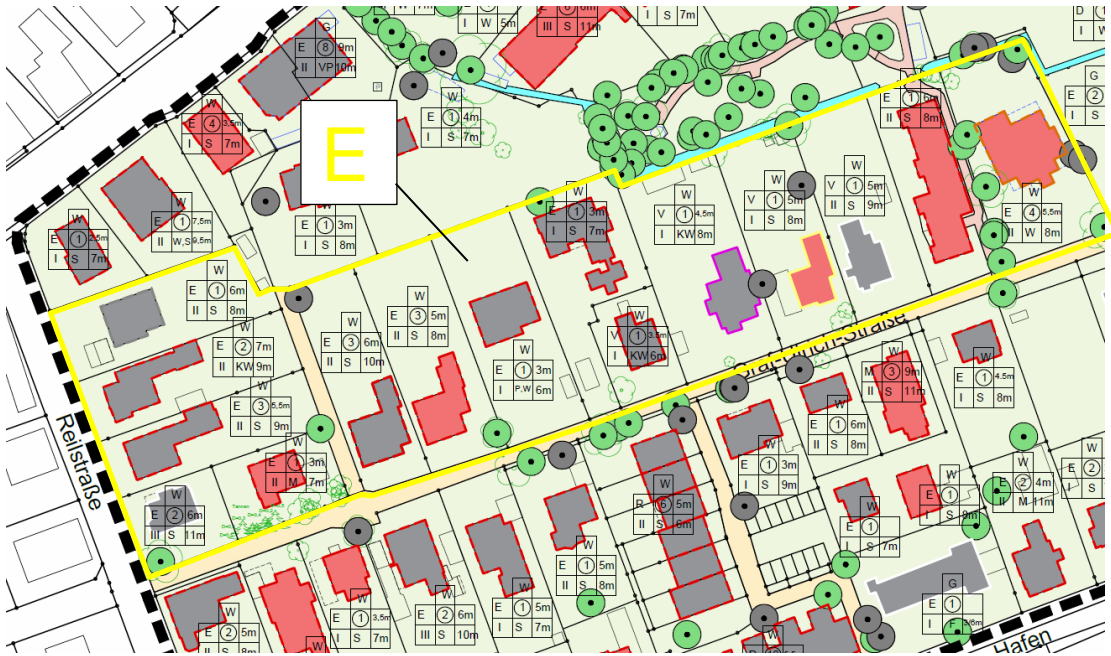


- C. Südlich Oldersumer Straße (s. vorstehenden Planausschnitt):  
 Mischnutzung, Nutzung EG Dienstleistungsunternehmen, Wohnen, OG Wohnen, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 1-8 Nutzungseinheiten

- D. Zwischen Oldersumer Straße und Graf-Ulrich-Straße (s. vorstehenden Planausschnitt):

Wohnnutzung, Nutzung EG Wohnen, OG Wohnen, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise; im südöstlichen Bereich Parkanlage (Teilfläche des historischen Schlossparks), 1-6 Nutzungseinheiten

- E. Nördlich Graf-Ulrich-Straße (bis Haus-Nr. 6):  
Wohnnutzung, Nutzung EG Wohnen, OG Wohnen, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 1-4 Nutzungseinheiten

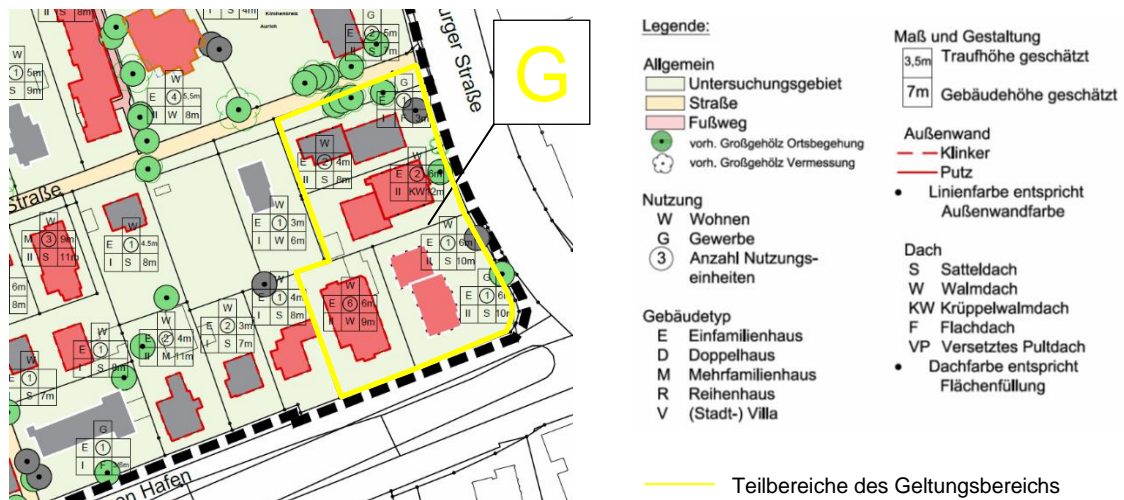


- F. Zwischen Graf-Ulrich-Straße (bis Haus-Nr. 3) und Am Neuen Hafen:  
Wohnnutzung, Nutzung EG Wohnen, OG Wohnen, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 1-5 Nutzungseinheiten

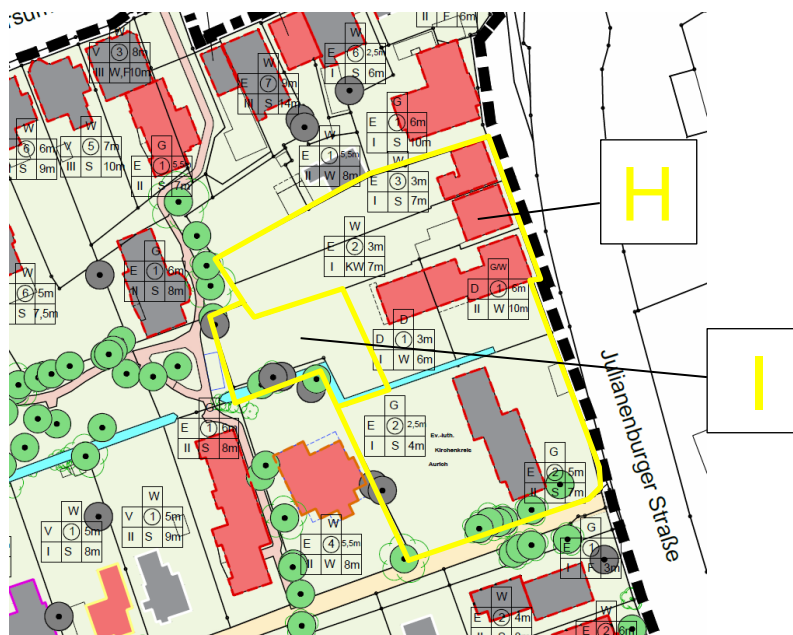




- G. Kreuzungsbereich Am neuen Hafen / Julianenburger Straße:  
Mischnutzung, Nutzung EG Dienstleistungsunternehmen und Wohnen, Arztpraxen, OG Wohnen, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 1-6 Nutzungseinheiten



- H. Westlich Julianenburger Straße:  
Mischgebiet, EG Geschäftsgebäude mit Büros und Kanzleien, Arztpraxen sowie Dienstleistungsunternehmen, überwiegend offene Bauweise, 1-3 Nutzungseinheiten



- I. Westlich Julianenburger Straße, rückwärtig Julianenburger Str. 25, 25 A, rückwärtiger Gartenbereich

Der in der Bestandskartierung dargestellte Gehölzbestand bildet nicht die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich zu schützenden Gehölze ab und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Detaillierte Aussagen zum Gehölzerhalt sind den Festsetzungen des Bebauungsplans und den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichnung) zu entnehmen.



## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

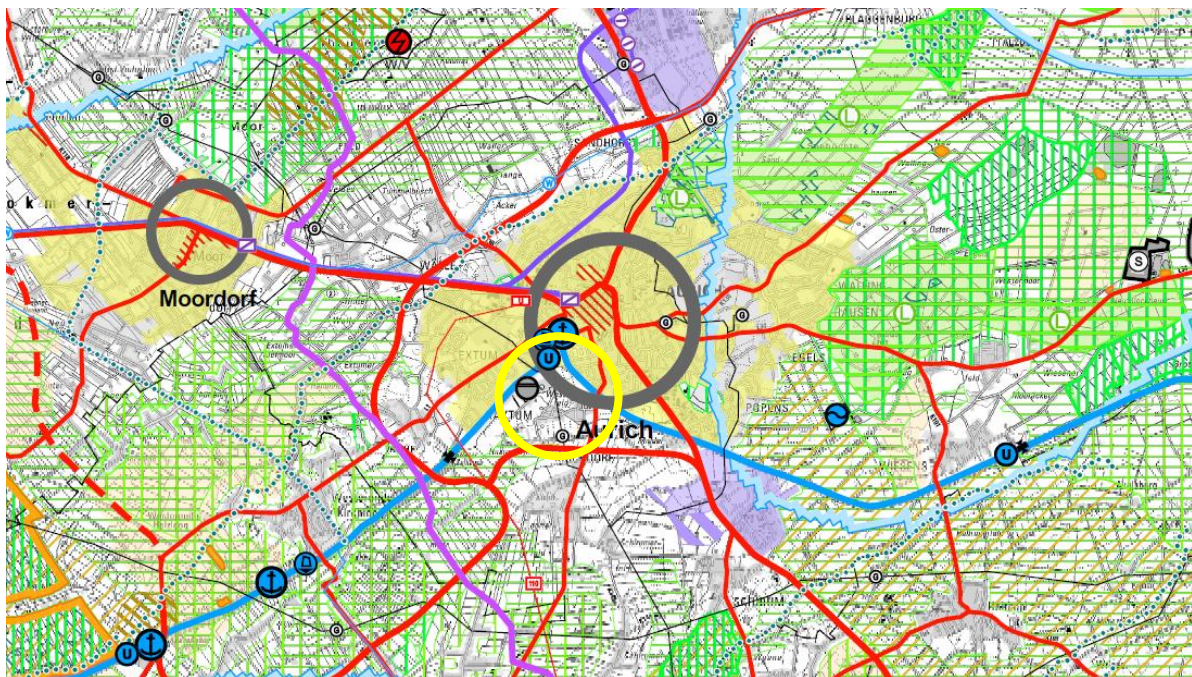
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung am 25.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft getreten.

Die Stadt Aurich ist im RROP 2018 (zeichnerischer Teil) als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der als Zentrales Siedlungsgebiet bezeichneten Flächen sowie randlich des Versorgungskerns der Stadt Aurich. Südlich des Geltungsbereiches ist ein Hafen von regionaler Bedeutung, ein Sportboothafen sowie ein Umschlagplatz für Handelsgüter dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist im Kap. 2.1. die künftige „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, wobei die demografische Entwicklung zu beachten und die sich daraus ergebenden Planungen auf diese Erfordernisse auszurichten seien. Dabei sei insbesondere die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu erhalten bzw. nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Unter Kap. 2.1 Ziffer 04 sei bei der Siedlungsstruktur und -entwicklung in den „Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte“ als bisher zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Des Weiteren habe „im Hinblick auf den Bodenverbrauch (...) die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich“.



Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab



Planungsgebiet "Oldersumer Str./ Graf-Ulrich-Str./ Am neuen Hafen"

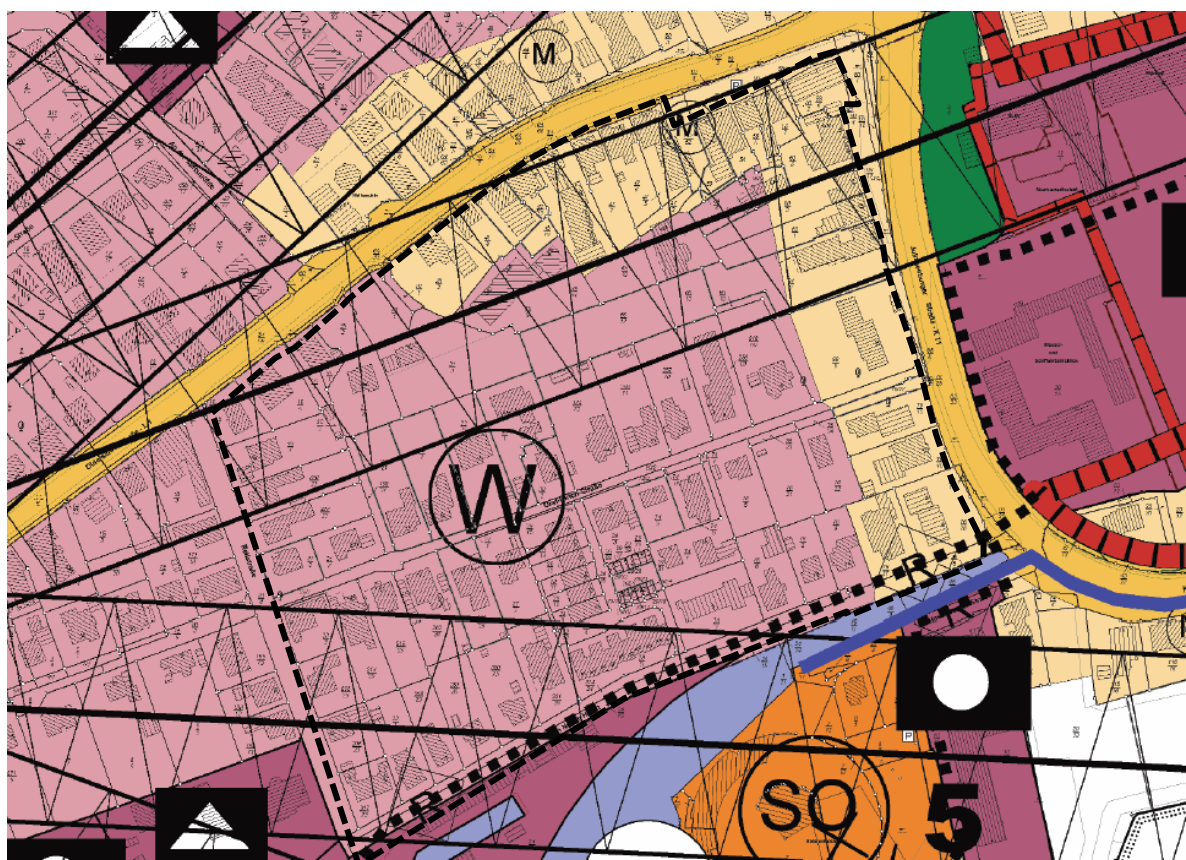
Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit überwiegend als Wohnbaufläche (W) und an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze als Gemischte Baufläche (M) dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.



Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Aurich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird daher im Sinne der Darstellungen der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/63N im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Wohnbaufläche (W) und Gemischte Baufläche (M) angepasst.

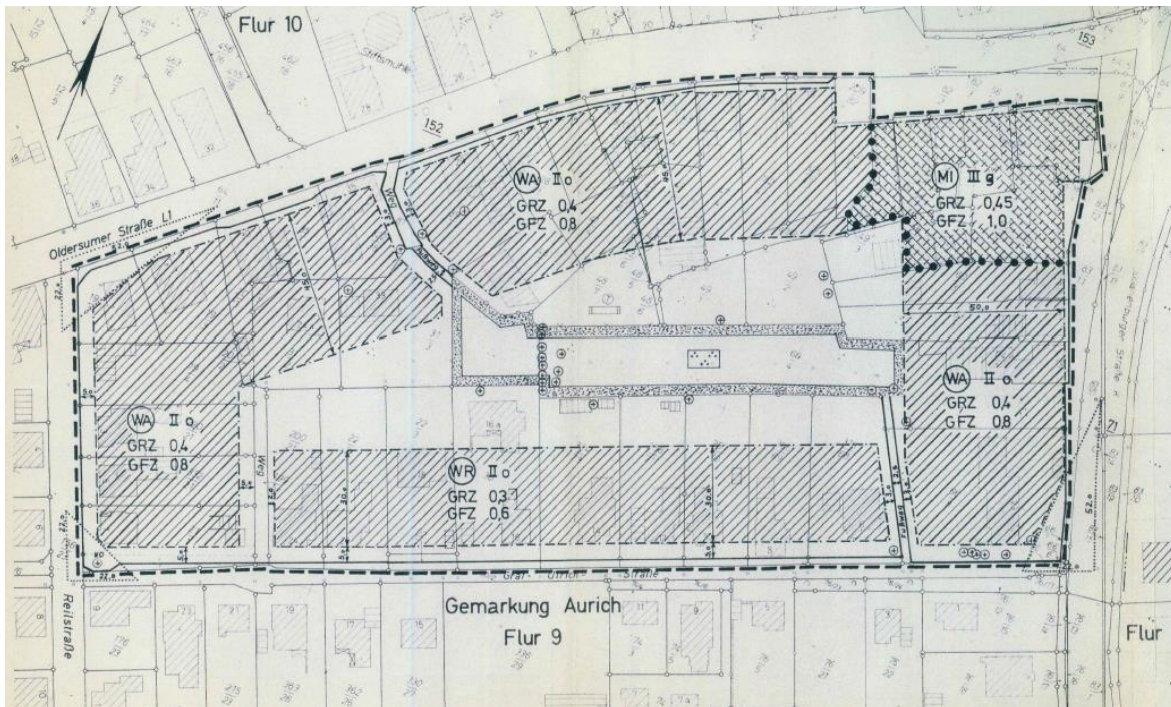
Dabei werden südlich der Oldersumer Straße und westlich der Oldersumer Straße Teilbereiche der in der obigen Abbildung dargestellten Gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen berichtigt.



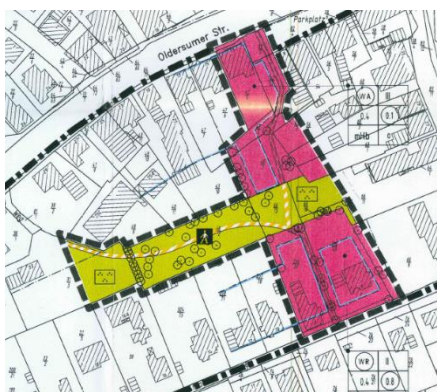
## 2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41/1, 41/2 und 63 werden durch den Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 372 insgesamt überdeckt.

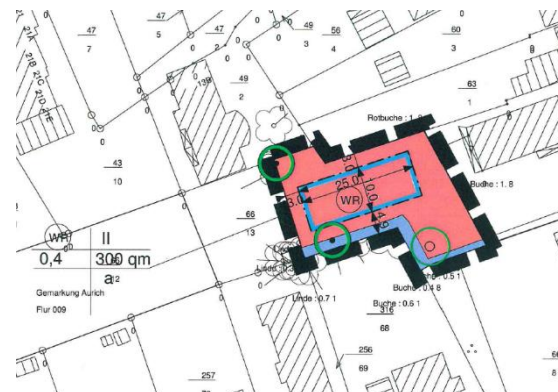
Der Bebauungsplan Nr. 41/1 ist seit dem Jahre 1978, die 1. Änderung, welche einen Teilbereich überplant, seit dem Jahre 2000 rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 befindet sich noch im laufenden Verfahren. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 372 umfasst den Gesamtbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 41/1 Julianenburger Straße und Nr. 63 Graf-Ulrich-Straße / Am neuen Hafen.



Ausschnitt rechtsverbindlicher BP 41/1



Ausschnitt BP 41/1 - 1. Änderung, rechtsverbindlich



Ausschnitt BP 41/1 - 2. Änderung, nicht rechtsverbindlich

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41/1 sehen

- für das MI-Gebiet eine III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,45 und einer GFZ von 1,0 vor,
- für das WR-Gebiet eine II-geschossige Bebauung in offener Bauweise (Gebäuelängen bis maximal 50,0 m) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 vor, und

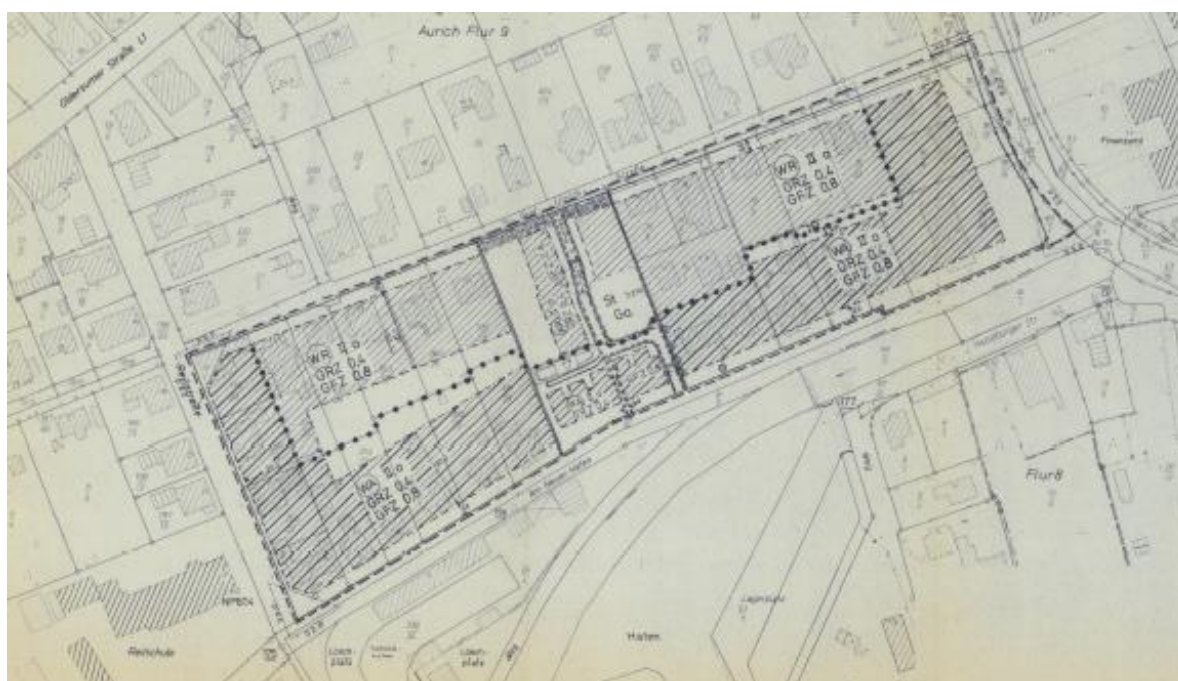


- für die WA-Gebiete eine II-geschossige Bebauung in offener Bauweise (Gebäuelängen bis maximal 50,0 m) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im östlichen Übergangsbereich zwischen der Oldersumer Straße und der Graf-Ulrich-Straße eine weitere bebaubare Fläche geschaffen, die an die Parkanlage anschließt, wobei die Art der baulichen Nutzung unverändert blieb (WR/WA). Zusätzlich wurde innerhalb der Parkanlage ein Fußweg sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine rückwärtige bebaubare Fläche, die von der Julianenburger Straße erschlossen wird, eine Gewässerfläche sowie zu erhaltende und ein anzupflanzender Baum festgesetzt. Diese Bebauungsplanänderung hat keine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Am neuen Hafen“ ist seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 372 umfasst den Gesamtbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 63.



Ausschnitt rechtsverbindlicher BP 63

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 sehen für die WR- und WA-Gebiete eine II-geschossige Bebauung in offener Bauweise (Gebäuelängen bis maximal 50,0 m) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor.

In dem bestehenden Bebauungsplan sind neben den erwähnten Festsetzungen keine weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, Gehölzschutz und Immissionen getroffen worden. Zudem sind keine Örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung wirksam.

### 3 Städtebauliches Konzept

Die Bebauungspläne 41/1/N - Oldersumer Straße/Graf-Ulrich Str. und der Bebauungsplan Nr. 63/N -Graf- Ulrich Str. werden durch den Bebauungsplan Nr. 372 – Nördlich und südlich Graf-Ulrich Straße überplant.

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 372 werden die von der Neuaufstellung komplett überlagerten Flächen der Bebauungspläne Nr. 41/1 und Nr. 63 unwirksam.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur, der gesunden Wohnverhältnisse, der Erhalt von Natur- und Landschaftselementen sowie der Erhalt von Bäumen und Naturdenkmälern bei gleichzeitiger Festsetzung von Nutzungskennwerten und Flächen zur Nachverdichtung des städtischen Wohn- und Lebensraumes.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das allgemeine Planziel zum Erhalt der Siedlungsstruktur sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Arten der baulichen Nutzung (Bauflächen) im Sinne des §1 Abs. 1 BauNVO überwiegend erhalten bleiben. Der Abgleich der mit der Ursprungsplanung verfolgten Planziele und dem zum heutigen Zeitpunkt vorgefundenen baulichen Bestand ergibt ein leicht zu modifizierendes Ergebnis hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) im Sinne des §1 Abs. 2 BauNVO.

Das Plangebiet ist entlang der nördlich und östlich tangierenden Hauptverkehrsstraßen durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen geprägt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Kreuzungsbereich beider Straßen als Mischgebiet, entlang beider Straßen im weiteren Verlauf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Bestand bestätigte Mischnutzung ist allerdings nur vom Grundsatz her zu rechtfertigen, da ein deutlicher Überhang an Wohnnutzungen vorhanden ist. In der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist daher vorgesehen, den Kreuzungsbereich Oldersumer Straße / Julianenburger Straße als Mischgebiet zu belassen (Bereich A) und die Bauzeile südlich der Oldersumer Straße (Bereiche B und C) nutzungskonform als Besonderes Wohngebiet (WB) auszuweisen.

Zur Nachverdichtung wird der Bereich D neu geschaffen, welcher südlich an die bebaubaren Bereiche B und C angrenzt. Es ist vorgesehen, diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen (Bereich D).

Der in der Planung als Bereich E bezeichnete Teil des Plangebietes, welcher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan teilweise als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, wird nun in seiner Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ebenso der Bereich F zwischen der Graf-Ulrich-Str. im Norden und der Straße Am Neuen Hafen im Süden sowie der Bereich G westlich der Julianenburger Straße.

Der verbleibende Bereich nördlich der Graf-Ulrich-Str. bis Kreuzungsbereich Julianenburger Straße/Oldersumer Straße (Bereich H) verbleibt entsprechend seiner Nutzung als Mischgebiet. Eine rückwärtig des Bereiches H gelegene Fläche (Bereich I) – entspricht der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 - soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

#### 3.2 Bauweise und Gestaltung

Die Siedlungs- bzw. Gebäudestruktur setzt sich innerhalb des Plangebietes zusammen aus Gebäuden mit rot verklinkerten Fassaden, überwiegend in 1-2- geschossiger Bebauung, einer überwiegend offenen Bauweise und geneigten Dachflächen in roter und anthrazitfarbener

Dacheindeckung mit mehr als 40° Dachneigung. Die Ausnahme bilden verputzte Außenwandflächen, eine geschlossene Bauweise sowie flach oder nicht geneigte Dachflächen. Das Plangebiet ist einerseits an zwei Seiten eingefasst von Hauptverkehrsadern und daher geprägt durch Mischnutzungen bei zwar offener, aber sehr enger Gebäudestellung, weist andererseits jedoch im Inneren eine Wohnstruktur in einer offenen, gelockerten Bauweise mit geringer Gebäudedichte auf. Auch zur südlichen Plangebietsbegrenzung, der Straße Am Neuen Hafen ist mit Ausnahme eines Reihenhausgürtels mittig der Straße eine offene Bauweise vorhanden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zum Erhalt der gebietstypischen Elemente werden textliche Festsetzungen gefasst und Örtliche Bauvorschriften vorgegeben. Diese sehen im Wesentlichen eine Höhenbeschränkung von Gebäuden und Traufhöhen, die Einschränkung der Wohnungsanzahl sowie eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden vor.

### 3.3 Verkehr

Nördlich und östlich wird das Plangebiet von innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen tangiert. An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Anliegerstraßen (Reilstraße, Am Neuen Hafen). Die einzige Straße innerhalb des Plangebietes ist die Graf-Ulrich-Straße.

Während die randlichen Straßen über jeweils dem Zweck entsprechende Ausbaubreiten verfügen, mutet die Graf-Ulrich-Straße eher wie eine private Wohnstraße an. Die Fahrbahn weist eine Breite von etwa 5 m (im Einmündungsbereich von der Reilstraße) bis minimal 3 m Breite auf (s. nachfolgende Abbildungen Graf-Ulrich-Str.).



Abb. 1 Einfahrt aus Ri Reilstraße



Abb. 2 Einfahrt aus Ri Julianenburger Str.



Abb. 3 Verlauf Grauf-Ulrich-Str., beidseitig Hecken, tlw. Aufweitungen durch Privatgrundstücke ohne Einfriedung

Aufgrund eines sehr eingeschränkten Begegnungsverkehrs sind bereits Verkehrsbeschränkungen seitens der Stadtverwaltung getroffen worden. Von der Julianenburger Straße aus kann in die Graf-Ulrich-Str. lediglich bis zum Erreichen des



Parkplatzes einer Arztpraxis (Hausnr.1) eingefahren werden, die Durchfahrt zur Reilstraße ist nicht möglich. In anderer Richtung ist eine Durchfahrt möglich, allerdings kann nur rechts herum in die Julianenburger Straße abgelenkt werden. Die Graf-Ulrich-Straße stellt daher weder eine Einbahnstraße noch eine Sackgasse dar und ist dennoch nicht vollumfänglich befahrbar. Bedingt durch die durchgehend schmale Fahrbahn sind Funktionsstörungen schon beim Durchfahren des Müllfahrzeuges zu beobachten, da bei entgegenkommendem Verkehr auf private Grundstücksflächen ausgewichen werden muss. Ebenfalls bedingt durch die räumliche Enge ist die Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum nicht möglich.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Erhalt der ortstypischen Siedlungsstruktur angestrebt, daher sind auch hinsichtlich der Verkehrsbelange Festsetzungen getroffen worden. Es ist vorgesehen, sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich der Graf-Ulrich-Straße nur eine, max. 4,0 m breite, Grundstückszufahrt je Grundstück zuzulassen. Die Festsetzung birgt den Zweck, bei Neubauten oder Nachverdichtung eine Stellplatzaufreihung entlang der Grundstücksgrenzen zu vermeiden, da das rückwärtsgerichtete Ausparken in den engen Verkehrsraum nicht möglich ist. Ansonsten steht zu befürchten, dass die vorgenannte ohnehin bereits problematische Verkehrssituation komplett kollabiert. Gleichzeitig wird darauf abgezielt, die das Stadtbild prägenden Gartenelemente wie Heckenpflanzungen, schmale Grundstückszufahrten und bepflanzte / durchgrünte Vorgartenbereiche zu erhalten.

## **4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)**

### **4.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Gehölzbestand verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Es werden Festsetzungen zum Gehölzschutz sowie zur Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich getroffen. Weiterhin werden die vorhandenen Naturdenkmale im Bebauungsplan gekennzeichnet und zum Wurzelschutz ausreichend Abstände der Bebauung zum Kronentraufbereich festgesetzt.

Lärmemissionen bewirkt durch Verkehrslärm wurden vom Büro für Energietechnik (IEL) untersucht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 in den festgesetzten Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten sowie den Mischgebieten teilweise überschritten. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen definiert, die zur Umsetzung und Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse beitragen, so dass den Belangen des Schallschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken wird teilweise in vorhandene offene Gräben (etwa mittig des Plangebietes) abgeführt und teilweise in die bestehende Regenkanalisation und in offenen Gräben abgeführt.

Der Westteil der im Bebauungsplan Nr. 41/1/1 bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird zukünftig als private Grünfläche festgesetzt, da sie sich im Privateigentum befindet und eine Erschließung über öffentliche Wege als Parkanlage nicht möglich ist. Aufgrund ihrer Muldenlage ist diese Fläche auch als Überschwemmungsfläche lt. Oberflächenentwässerungskonzept geeignet, so dass eine Festsetzung als Baufläche unterbleiben soll. Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

#### 4.1 Öffentliche Grünfläche

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41/1 ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 372 weiterhin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen bleiben. Im Bebauungsplan hat die öffentliche Grünfläche einschließlich der angrenzenden Fußwege und Gräben einen Umfang von 2.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche war ursprünglich Bestandteil des Julianenburger Parks, der um 1640 durch die ostfriesische Fürstenfamilie der Cirksena angelegt wurde. Nach dem Aussterben der Fürstenfamilie im Jahre 1744 verfiel die Parkanlage. Sie wurden von der preußischen Verwaltung parzelliert und verpachtet. Der Umfang der ehemaligen Gartenanlagen lag bei etwa 7,5 ha, so dass davon zur heutigen Zeit nur noch gut 3% erhalten geblieben sind, die nunmehr der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Dazu wird der genaue Verlauf eines Fußweges zwischen Graf-Ulrich und Oldersumer Straße festgelegt. Zudem werden alle im Gebiet der öffentlichen Grünfläche vorhandenen und nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dieser Baumbestand ist erst nach der Parzellierung des ehemaligen Gartens entstanden, so dass die ursprüngliche Gestaltung des Gesamtgartens als einem klassischen Parterre-Garten der Renaissancezeit nicht mehr erkennbar ist. Der Erhalt der Fläche ist jedoch zum Zweck der Naherholung insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzend vorhandenen Altenwohnungen sowie zum Zweck der Erinnerung an die ehemals vorhandenen Gartenanlagen sinnvoll.

#### 4.2 Lärmschutz

Vom Ing. Büro IEL aus Aurich wurde ein Lärmschutzgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet.

Nachfolgend ist die Zusammenfassung der Schalltechnischen Stellungnahme (Bericht-Nr.: 4155-18-L1) des Ing.Büros für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) auszugsweise wiedergegeben.

„Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu realisieren. Deshalb müssen passive Maßnahmen eingeleitet werden.

Zur Ermittlung des passiven Schallschutzes muss zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) ermittelt werden.

Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von <10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 2 (Januar 2018) für die Nachtzeit durch Addition von 3 dB und 10 dB (erhöhte nächtliche Störwirkung) ermittelt. Die Ergebnisse sind einem weiteren Schallimmissionsraster zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP). Aus diesem werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz abgeleitet und können als textliche Festsetzungen wie folgt definiert werden:

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:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  mit

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;  
 $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und  
 $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

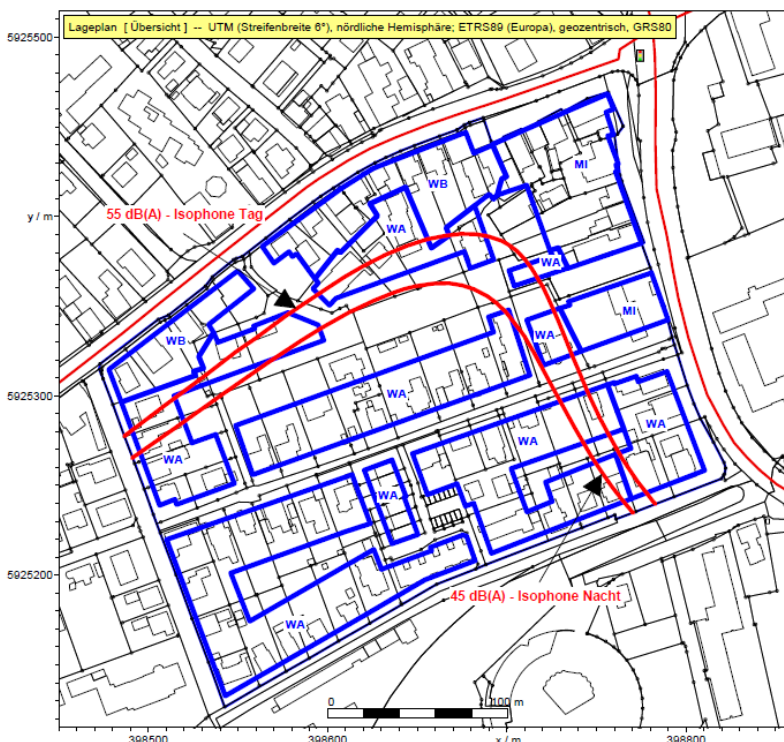
Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr.7.1. wird verwiesen.

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 2,0m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.“



Aus: IEL, Verkehrslärmuntersuchung



Die gesamte Schalltechnische Stellungnahme (Bericht-Nr.: 4155-18-L1) des Ing.Büros für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) ist der vorliegenden Begründung in der Anlage beigefügt.

## 5 Städtebauliche Daten

Die nachfolgenden Werte sind aus der Planzeichnung (CAD-System) entnommen. Aufgrund von sich teilweise überlagernden Flächen ergibt die Addition der Werte nicht die Gesamtbereichsfläche des Geltungsbereiches.

Objektbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)
Geltungsbereichs des Bebauungsplans	67807,11	6,78
Allgemeine Wohngebiete	3951,16	0,40
Allgemeine Wohngebiete	10624,86	1,06
Allgemeine Wohngebiete	2917,23	0,29
Allgemeine Wohngebiete	13005,26	1,30
Allgemeine Wohngebiete	9245,34	0,92
Besondere Wohngebiete	6180,68	0,69
Besondere Wohngebiete	5010,92	0,50
Besondere Wohngebiete	2958,74	0,30
Reine Wohngebiete	788,98	0,08
Mischgebiete	3466,07	0,35
Mischgebiete	4990,20	0,50
Straßenverkehrsflächen	1478,84	0,15
Straßenverkehrsflächen	649,71	0,06
Fußgängerbereich	48,93	0,00
Öffentliche Grünfläche	1795,55	0,18
Private Grünfläche	691,21	0,07
Wasserflächen	277,35	0,03
Wasserflächen	148,53	0,01
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	129,38	0,01
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	174,74	0,02
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	124,66	0,01

## 6 Festsetzungen

### Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den nachstehenden Ausführungen.

### 6.1 Textliche Festsetzungen

#### 6.1.1. 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 und gem. §6 Abs. 3 BauNVO (Ausnahmen für

Vergnügungsstätten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sind;

- im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (Bereiche B und C) 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 D, E, F, G, 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.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dient dem Erhalt der Siedlungsstruktur und deren gemäßigter Weiterentwicklung auf Grundlage der zur Zeit der Neuaufstellung vorhandenen Nutzung. Die Ausnahmen des §6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO, §4a Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO sowie §4 Abs. 3 Nr. 4-5 werden ausgeschlossen, da hierfür im Planbereich kein Bedarf besteht und sich diese Nutzungen störend auf den Gebietscharakter auswirken.

### **6.1.2. 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.

#### Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Gem. §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Abweichend können gem. § 19 Abs. 4 Satz davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall soll gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Überschreitung der Grundfläche um maximal 40% überschritten werden dürfen, um bei den vorhandenen großen Grundstücken die mögliche Grundstücksversiegelung auf das Minimum zu begrenzen und um die vorhandenen Freiräume und Gartenflächen im Plangebiet weitestgehend zu erhalten. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen überwiegend großen Grundstücksgrößen wird die Flächenversiegelung somit maßvoll begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht weiterhin die Errichtung von Erschließungsanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen für Fahrräder, Abstellflächen für Mülltonnen etc., beschränkt diese aber gleichzeitig auf ein angemessenes Maß.

### **6.1.3 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.

#### Begründung:

Einerseits soll im Plangebiet eine Nachverdichtung zugelassen werden, andererseits jedoch das Siedlungsbild gewahrt bleiben, welches eine „städtische Kleinteiligkeit“ beinhaltet. Mit der Zulässigkeit von jeweils für den Planbereich maßvollen Wohneinheiten je Gebäude wird der Umbau / Umnutzung der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht und zudem die benötigte Wohnruhe gewährleistet. Die gewünschte gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, wird somit unterstützt. Gleichzeitig geht mit einer großen Anzahl von Wohnungen ein erhöhter Bedarf an Einstellplätzen – und damit eine hohe Versiegelungsrate einher. Die Festsetzung dient somit zusätzlich der Vermeidung unnötiger Versiegelung.

#### 6.1.4 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, entlang der Graf-Ulrich-Straße giebelständig zur Straße
- a5: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25,0m

##### Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Stadtbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung im festgesetzten Wohngebiet die abweichende Bauweise „a1-a5“ gewählt, die in ihren Abmessungen der jeweils benachbarten Bebauung ähnlich ist. Weiterhin wurde die Gebietscharakteristik in Bezug auf die Firstrichtung zu Grunde gelegt. Sowohl in Teilen entlang der Oldersumer Straße als auch entlang der Graf-Ulrich-Straße sind giebelständige Gebäude (Firstrichtung quer zur Erschließungsstraße) ortsbildprägend und sollen daher auch für etwaige Ersatzbauten vorgeschrieben werden.

#### 6.1.5. 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.

##### Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale des Stadtbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

#### 6.1.6. Grundstückszufahrt

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



**Begründung:**

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge damit behindert wird. Weiterhin sollen – in Verbindung mit der Festsetzung zu den Nebenanlagen und Garagen - die Vorgartenbereiche von jeglichen Gebäuden und Nebenanlagen freigehalten werden.

Die Festsetzung birgt zudem den Zweck, bei Neubauten oder Nachverdichtung eine Stellplatzaufreihung entlang der Grundstücksgrenzen zu vermeiden, da damit die das Stadtbild prägenden Gartenelemente wie Heckenpflanzungen, schmale Grundstückszufahrten und bepflanzte Vorgartenbereiche verloren gehen.

**6.1.7. Gebäudehöhe**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im überwiegenden Teil des Plangebiets 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.

**Begründung:**

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Traufhöhe zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Stadtbild einfügende Gebäude errichtet werden. Das Bezugsmaß der Normalhöhe Null entspricht aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Höhenlage von etwa 5,50m über Normalhöhe Null einer zulässigen Firsthöhe von etwa 9,50m (im Bereich A von etwa 11,50m). Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen somit den Gebäudehöhen der im Plangebiet vorhandenen Bebauung.

**6.1.8. 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 % Fugenteil 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.

**Begründung:**

Im Plangebiet sind vier Naturdenkmäler (ND) vorhanden, die durch Schutzverordnungen des Landkreises Aurich geschützt sind. Sie sind daher ohne Schädigungen der Wurzelbereiche, Stämme und Kronenbereiche zu erhalten. Dabei handelt es sich um zwei Einzelbäume (ND AUR 55 und ND AUR 112) und zwei Baumgruppen (ND AUR 113 und ND AUR 114) in den Vorgartenbereichen nördlich und südlich der Graf Ulrich-Straße. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen. Es erfolgt zusätzlich zum Schutz nach den vier Schutzverordnungen eine zeichnerische und textliche Erhaltungsfestsetzung der zusammen 12 Einzelbäume nach dem Baugesetzbuch, um die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, zum Biotop- und Artenschutz und zur Ortsbildpflege in Anlehnung an die

historische Gartenanlage angestrebte Durchgrünung der Vorgartenbereiche, auch bei Abgängigkeit einzelner Bäume, dauerhaft durch Neuanpflanzungen zu erhalten.

Neben den 12 Naturdenkmalbäumen werden 38 bestehende Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Zudem sollen im Plangebiet im Bereich der vorhandenen und geplanten Bauflächen weitere 41 größere Laubbäume als zu erhalten festgesetzt werden, die derzeit nach der städtischen Baumschutzsatzung nur eingeschränkt geschützt sind. Damit soll erreicht werden, dass zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, zum Biotop- und Artenschutz und zur Ortsbildpflege in Anlehnung an die historische Gartenanlage auch in den weiteren Gartenbereichen eine Durchgrünung dauerhaft gesichert wird. Bei einem Schutz ausschließlich nach der städtischen Baumschutzsatzung ist im Regelfall eine Fällung bei der geplanten Errichtung zulässiger Bauvorhaben vorgesehen. Zudem ist demnach eine Ersatzbaumpflanzung nicht generell erforderlich.

Insgesamt werden damit 91 Laubbäume zukünftig im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt werden. Bisher sind im alten Bebauungsplan Nr. 41/1 19 Bäume, im alten Bebauungsplan. 41/1/1 32 Bäume und im alten Bebauungsplan Nr. 63 13 Bäume als zu erhalten festgesetzt, also zusammen 64 Einzelbäume. Zudem besteht bisher keine Ersatzpflanzpflicht für diese Bäume. Durch die Überplanung ergibt sich also in Bezug auf den Baumschutz und damit auf den Arten- und Biotopschutz sowie die Ortsbildpflege eine erhebliche Verbesserung.

Es sind weitere 39 Einzelbäume mit Schutz nach der städtischen Baumschutzsatzung im Plangebiet vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um Bäume im Bereich bestehender überbaubarer Flächen oder öffentlicher Verkehrsflächen bzw. um gebietsfremde Laub- und Nadelgehölze. Diese Bäume bleiben damit auch zukünftig nur eingeschränkt geschützt. Damit soll erreicht werden, dass eine Fällung nur bei einer konkret geplanten Errichtung zulässiger Bauvorhaben oder einem notwendigen Straßenausbau möglich wird. Und es erfolgt im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung eine Ersatzbaumpflanzung in Abwägung mit dem weiteren vorhandenen Baumbestand und der Zumutbarkeit einer dadurch eintretenden Einschränkung der zulässigen Bebauung.

#### **6.1.9. 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.

##### Begründung:

Der im Plangebiet vorhandene Fußweg, der von der Oldersumer Straße über die inmitten des Plangebiets gelegene Parkfläche zur Graf-Ulrich-Straße führt, befindet sich zum Großteil auf privaten Grundstücksflächen. Zur Erreichbarkeit der Parkanlage sowie zur Sicherung des Verkehrsweges (Beleuchtung) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

#### **6.1.10. 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:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit

$L_a$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume

KRaumart = 35 dB in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
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  
und ähnliches;

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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften (§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.

### **6.2.1. Außenwände (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festigkeitsregeln für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 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 Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als rotblau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 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.

#### Begründung:

Grundsätzlich soll die Festlegung der ortsüblichen Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk eine großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk bzw. weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Allerdings sind im Bereich beidseitig der Graf-Ulrich-Straße und südlich der Oldersumer Straße zahlreiche Putzfassaden vorhanden, die dem Gebiet einen eigenen Charakter verleihen. Mit der Festsetzung der Putzfassaden in Teilbereichen des Plangebietes soll somit dem Ortscharakter entsprochen werden. Die Farbgebung bei Putzfassaden kann sich nicht an den Vorgaben für die Verblendsteine orientieren, sondern eher an den üblicherweise in der Stadt Aurich verwendeten Farben z.B. im Umfeld der Denkmalpflege oder Sanierung. Daher wird für die Farbgebung der Putzfassaden eine Abstimmung mit der Abteilung Planung der Stadt Aurich festgesetzt.

Bis zu einer gewissen Größe ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen noch den verblendeten Gebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

### **6.2.2 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.

#### Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Da bei Mansarddächern üblicherweise eine sehr steile Dachfläche angesetzt wird, würde die Traufwandhöhe bei einer Bemessung des äußeren Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand zur Folge haben, dass eine unproportioniert große Dachfläche entsteht, so dass im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Mansarddächern die inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachfläche als Bemessungsgrundlage angesetzt wird.

### **6.2.3 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.

#### Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Walmdach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung.

Das Satteldach ist die verbreitetste Dachform im Plangebiet sowie in der gesamten Region. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Dazu zählen auch die Abwalmungen der Giebel dreiecke.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen üblich und im Plangebiet zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

#### **6.2.4 Dachaufbauten (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

#### Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

#### **6.2.5 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 Edelingoben) 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 Farbreger RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbreger 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.

#### Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Es sollen entsprechend der näheren Umgebung Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln zugelassen werden.

Die typische Erscheinungsform für die regionale Dachlandschaft sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine. Andere Materialien sind bei entsprechender Sonneneinstrahlung nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar, so dass der Farbton der Dachflächen nicht mehr erkennbar ist. Aus diesem Grund werden glasierte / glänzende sowie edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, da diese für das Gesamterscheinungsbild des Stadtbildes von geringerer Bedeutung sind. Aufgrund der EnEV sind zudem alternative und umweltfreundliche Energiesparmaßnahmen und -gewinnungsmöglichkeiten zu erfüllen. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen daher zulässig sein. Auch Garagen und Nebenanlagen unter 30 qm Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Stadtbild nicht entscheidend ist.

## **6.2.6 Vorgartenbereiche**

### **6.2.6.1 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.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich und die Repräsentationsfläche eines Grundstücks. Ein offener und durchgrünter Charakter einer Siedlung ist in zunehmendem Maße bedeutsam. Die Vorgärten dienen nicht nur den Bewohnern durch ihre Ästhetik, sondern auch den Besuchern des Quartiers als halböffentliche Räume. Eine positive Gestaltungspflege ist daher im öffentlichen Interesse. Die Graf-Ulrich-Straße ist durch eine schmale Verkehrsfläche und beidseitige Wohnbebauung mit Vorgärten geprägt. Mit der Festsetzung wird die Erhaltung der in diesem Planbereich speziellen Ortstypik bewirkt. Außerdem schränken hohe bzw. massive Zaunelemente und auch hochgewachsene Hecken das Blickfeld ein und lassen den Raum noch schmaler wirken. In anderen Bereichen des Plangebietes sind derartige Höhenbeschränkungen nicht erforderlich.

#### **6.2.6.2 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.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich und die Repräsentationsfläche eines Grundstücks. Ein offener und durchgrünter Charakter einer Siedlung ist in zunehmendem Maße bedeutsam. Die Vorgärten dienen nicht nur den Bewohnern durch ihre Ästhetik, sondern auch den Besuchern des Quartiers als halböffentliche Räume. Eine positive Gestaltungspflege ist daher im öffentlichen Interesse.

#### **6.2.6.3 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.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich und die Repräsentationsfläche eines Grundstücks. Ein offener und durchgrünter Charakter einer Siedlung ist in zunehmendem Maße bedeutsam. Die Vorgärten dienen nicht nur den Bewohnern durch ihre Ästhetik, sondern auch den Besuchern des Quartiers als halböffentliche Räume. Eine positive Gestaltungspflege ist daher im öffentlichen Interesse.

## **6.2.7 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.

### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

## **6.3 Hinweise**

### **6.3.1. 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.

### **6.3.2. 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 Landkreises 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.

### **6.3.3 Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung**

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.

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.

### 6.3.4 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.

### 6.3.5 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

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

Die im Bebauungsplan nach § 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.

### 6.3.6 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.

### **6.3.7 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.

### **6.3.8 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.

### **6.3.9 DIN-Normen**

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

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

### **7.3 Gas- und Elt- Versorgung**

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der EWE AG.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

### **7.5 Oberflächenentwässerung**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich in einem durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 41/1, 41/2 und 63 beplanten Innenbereich. Die Beurteilung von Baugesuchen erfolgt demnach derzeit nach den Regelungen der BauNVO von 1977. Demnach wäre eine Vollversiegelung von Grundstücksflächen zulässig, da Nebenanlagen und Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 (BauNVO 1977) nicht auf die Grundfläche angerechnet wurden.

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes, der eine Neuordnung verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung dieses Innenbereiches anstrebt, wird zukünftig der § 19 Abs. 4 der BauNVO von 2021 zur Anwendung kommen, wonach eine Überschreitung der

Grundfläche für Zufahrten und Nebenanlagen nur noch eingeschränkt möglich sein wird. Somit wird die Versiegelungsrate zukünftig eingeschränkt, so dass das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem weiterhin Bestand haben wird.

## **7.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden und kann durch entsprechende Anbieter erweitert werden.

## **8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB**

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

### **8.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)**

Der VA der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41/1/N „Oldersumer Straße / Graf-Ulrich-Straße“ sowie des Bebauungsplans Nr. 63N „Graf-Ulrich-Straße / Am Neuen Hafen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Beide Pläne werden im weiteren Verfahrensverlauf zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 372 „Nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße“ zusammengefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 15.06.2018 über das Planungsvorhaben informiert und hatte in der Zeit vom 25.06.2018. bis zum 13.07.2018 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 22.06.2018 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 13.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **8.3 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 04.09.2020 über das Planungsvorhaben und gleichzeitig über die Zusammenfassung der Bebauungspläne 41/1/N und 63N in einem Planverfahren als Bebauungsplan Nr. 372 informiert und hatte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 05.10.2020 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

### **8.3 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 11.09.2020 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 05.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **8.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)**

*Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... durch die Tageszeitungen und vom ..... bis zum ..... durch Aushang im Rathaus der Stadt Aurich ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.*

#### **8.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)**

*Der Rat der Stadt Aurich hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 372 „Nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... diesen als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.*

#### **8.6. In Kraft treten**

*Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 372 „Nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.*

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister