

<p>Pfämbel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2141) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diese Änderung des Bebauungsplan Nr. () bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich Flur: Maßstab: Az.:</p> <p>Die kommunalen Körperschaften sind von den Vorbehalten bei der Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens gem. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 freigestellt, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</p> <p>Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und am in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () mit den textlichen Festsetzungen und Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. () mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. () mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Vereinfachte Änderung</p> <p>Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Aurich hat die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. () mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Genehmigung</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.</p> <p>, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>
--	--	--	---	--	--	---	--	---	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nichtzulässigkeit von Ausnahmen zur Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 6 Bau NVO)**
In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind nach § 3 Abs. 3 der BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO).
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
- Grundflächenzahl/Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,4 festgesetzt. Weitergehend wird festgesetzt, dass die maximale Geschossfläche 300,0 m² pro Einzelhaus betragen darf. Garagen und Nebengebäude sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), um maximal 50 % überschritten werden.
- Höhenlage / Unterer Bezugspunkt (§ 9 Abs. 2 BauGB) Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKF).
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2.3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Gebäudehöhen dürfen das Maß von maximal 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- Abweichende Bauweise a (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Baukörperlängen von maximal 25,0 m zulässig.

<p>Beirratsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan Nr. mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. () ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Unterschrift</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () ist die beschriftete Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. () nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Unterschrift</p>	<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Aurich, den</p> <p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>
---	--	--	---

- Zu- und Abfahrt**
Das Grundstück ist über die vorhandene Stellplatzfläche, ausgehend von der Julianenburger Straße, zu erschließen.
- Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.b und § 9 (1) 25.a BauGB)**
Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten. Dabei ist zum Stammfuß ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
An der zeichnerisch festgesetzten Stelle ist ein gebietsheimischer Laubbaum erster Ordnung (Hochstamm mit mind. 16-18 cm Stammumfang, Art Stieleiche oder Rotbuche) neu anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Er ist bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**
Zum Schutz der wildlebenden europäischen Vogelarten wird ein Gehölzschnitt der nach der Baumschutzsatzung geschützten und der als zu erhalten und anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume während der Vogelbrutzeit von 1. März bis 31. Juli ausgeschlossen. Zum Schutz der Fledermäuse wird ein Gehölzschnitt der nach der Baumschutzsatzung geschützten und der als zu erhalten und anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume während der Fledermausjagdperiode von 1. März bis 31. Oktober ausgeschlossen.

Hinweise

- Baumschutzsatzung (§ 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)**
Die nach Bebauungsplan als zu erhalten und als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind zugleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, geschützt als geschützte Landschaftsbestandteile. Eine Bodenbefestigung oder -versiegelung sowie ein Bodenauftrag und Bodenabtrag im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) und Ausastungen im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.
- Bodenfunde**
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder sonstige historische bedeutsame Bodenfunde zutage treten, so ist unverzüglich eine Denkmalbehörde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw.

Altstandorte zutage treten, so ist nach dem Abfallrecht unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

- Oberflächenentwässerung**
– Straßenentwässerungsanlagen
Die Straßenentwässerungsanlagen werden von der Stadt Aurich unterhalten. Für Anschlüsse an die Straßenentwässerung ist eine Genehmigung des Fachdienstes Stadtentwässerung der Stadt Aurich erforderlich.
– Unterhaltung Entwässerungsgräben
Zuständig für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung ist nach § 107 Niedersächsisches Wassergesetz der jeweilige Grundeigentümer.
– Überwachung Entwässerungsgräben
Zuständig für die Überwachung der Entwässerungsgräben ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich. Die Gewässerschau erfolgt bedarfsweise durch den Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich.
- Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)**
Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung
[red box] Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl z.B. 0,4
Geschossfläche
GF mit Flächenangabe, als Höchstmaß z.B. 300 qm
Zahl der Vollgeschosse
angegeben als Höchstmaß, römische Ziffer z. B. II
- Bauweise, Baugrenze
a abweichende Bauweise
[blue box] Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
[dark blue box] Graben
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
[green circle] zu erhaltende Bäume
[green circle with dot] anzupflanzender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen
[black box] Geltungsbereich

Stadt Aurich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 „Julianenburger Straße“
Im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Stand : Januar 2017

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

Maßstab 1 : 1000

Bearb. St./Th.