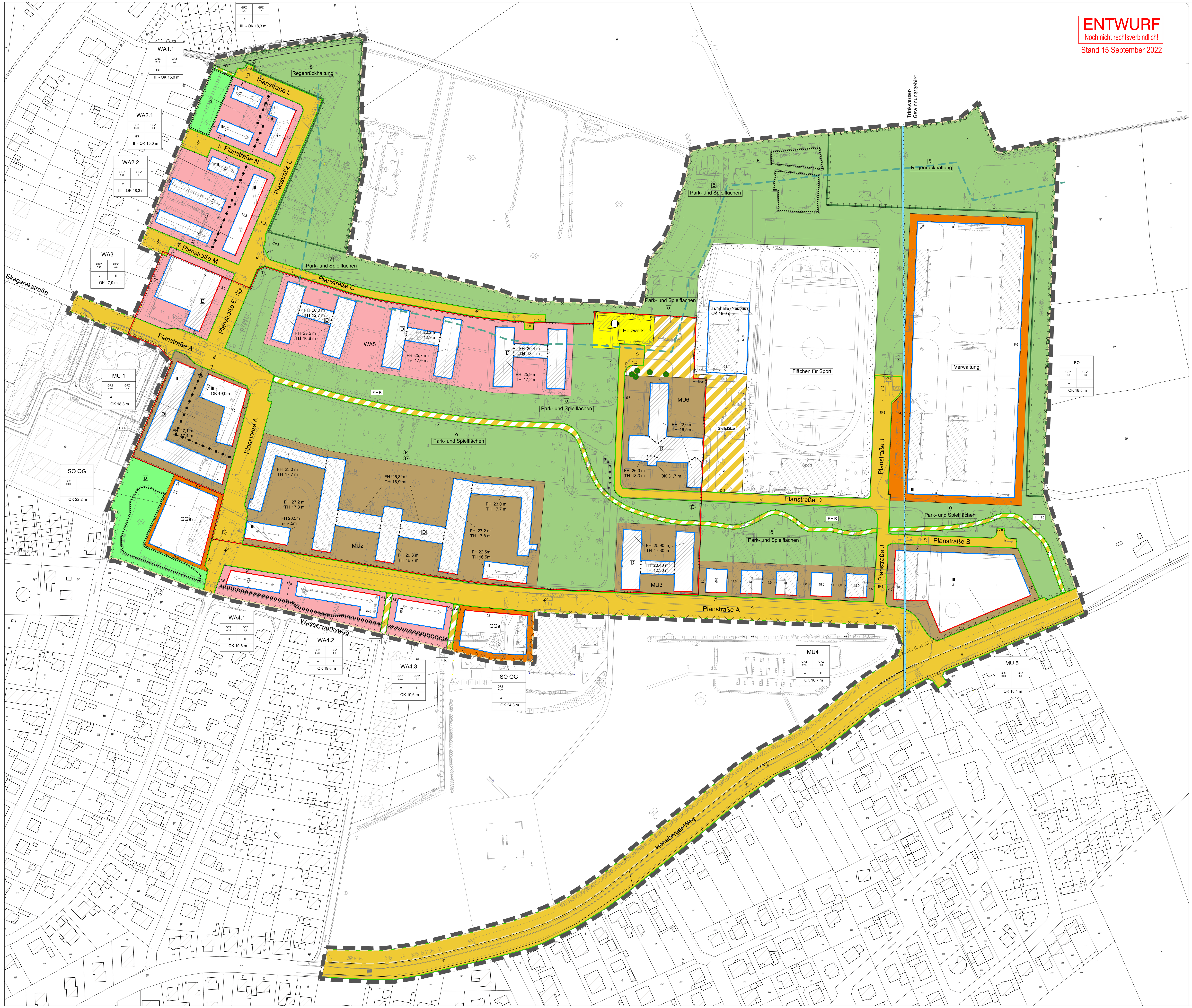


Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

z.B. WA1 — GRZ 0,40 — GFZ 1,2 — o — III — OK 12,4 m über NHN | Erläuterung der Nutzungsschablone | Baugebiet — GRZ als Höchstmaß — GFZ als Höchstmaß — Bauweise — Zahl der Vollgeschosse — Maximale Oberkante in m über NHN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   - MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
   - SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) z.B. Zweckbestimmung Verwaltung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
   - GFZ 1,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,8
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - OK 13,6m — Zulässige maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden in m ü. NHN
   - FH 13,6m — Zulässige maximale Firsthöhe von Gebäuden in m ü. NHN
   - TH 13,6m — Zulässige maximale Traufhöhe von Gebäuden in m ü. NHN
   - Haupt-Firstrichtung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - Baulinien (§ 23 BauNVO)
   - Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
   - o / a — Bauweise (offen oder abweichend)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung: - Fuß- und Radweg - Stellplätze
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen — Zweckbestimmung: Heizwerk
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - ö — Öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung: - Park- und Spielflächen - Regenrückhaltung - Fußweg / Rad- und Fußweg
   - p — Private Grünfläche
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) hier: Biotoperhalt perennierende Kleingewässer
8. Regelungen für Stadterhalt und für den Denkmalschutz
   - D — Denkmalwertes Gebäude als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
   - D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (ensemble)
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbetimmungen: GGa Gemeinschaftsgarage; GA Gemeinschaftsanlage
   - Geplante Geländehöhe - Angabe in m über NHN, z.B. 7,9
10. Eintragungen ohne Normcharakter
   - Flurstücksgrenze
   - 263 — Flurstücksnummer
   - Gebäude (Bestand)
   - Gebäude (Abriss geplant)
   - Gebäude nicht mehr vorhanden
   - 10,00 — Maßangaben
   - 40,6 — Geländehöhen

II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Blücher-Kaserne Aurich" gem. § 142 BauGB vom 24.07.2017
- B — Biotopflächen
- Markierung Waldabstand (30m)
- TGG — Grenze Trinkwassergewinnungsgebiet

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten sind im Geltungsbereich insgesamt 90 Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zusätzlich sind weitere 30 Wohnungen im preisgedämpften Segment zu errichten. Die Details regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Wohnungen verteilen sich wie folgt über die Baugebiete:

Baugebiet	Wohnungen gefördert	Wohnungen preisgedämpft
WA3	5	0
WA4.1	5	1
WA4.3	7	2
WA5 (3 H-Gebäude) je	7	3
MU1	15	10
MU2	10	0
MU3	7	3
MU4 (5 Gebäude) je	2	1
MU5	10	0

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO).

Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

1.3 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 In den Urbanen Gebieten MU 1, 2, 3,4 und 6 sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie kleinflächig sind, dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store bis 200 qm Verkaufsfläche) und der „Auricher Sortimentsliste" für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechen. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitschriften / Zeitungen, Kioskbedarf

Ausnahmen können zugelassen werden sofern sie nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich stehen.

1.5 Im Urbanen Gebiet MU2 ist für die ergänzenden Bebauung an der Planstraße A mit zulässigen drei Vollgeschossen im ersten Obergeschoss (Erdgeschoss) Wohnen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.6 Im Urbanen Gebiet MU 5 ist in den an der Straßenseite ausgerichteten Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) entlang des Hoheberger Weg und der Planstraße A eine Wohnnutzung unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§11 BauNVO)

1.7 Das sonstige Sondergebiet „Verwaltung" dient der Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen.

1.8 In den sonstigen Sondergebieten „Quartiersgarage" sind auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen nur Garagengebäude zulässig. Zusätzlich sind im jeweils ersten Garagengeschoss folgende ergänzende, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen zulässig:
a) Fahrradservice und -verleih
b) Elektroladestationen
c) Mobilitätszentrale
d) Carsharing-Service
e) weitere Serviceleistungen zur Mobilität
f) Packstation

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von:
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (§ 17, § 19 Abs. 4 und § 20 BauNVO)

2.1.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1.2 Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zulässige Grundfläche.

2.2 Höhe bauliche Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die zulässigen Höhen der Gebäude durch Angabe der maximal zulässigen Höhe (Oberkanten) oder der Angabe der zulässigen Trauf- und Firsthöhe jeweils in Metern über Normalhöhenull (NHN) sowie der Angabe der maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.2 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachkante oder des Firstes. Bei innen liegenden Dächern (Flachdächern) gilt der oberste Punkt der äußeren Fassadenfläche (Attika).

2.2.3 Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) können ausnahmsweise zu 0,6 m als Geländer mit Sicherungsmaßnahmen überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.2.4 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) um bis zu 1,50 m zulässig, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudeaußenkante.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von notwendigen Kinderspielplätzen, Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen, unzulässig.

3.2 Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 3 m überschreiten, aber nicht mehr als ein Drittel der Fassade. Dies gilt nicht für Baulinien und nicht für die der Planstraße A zugewandten Seiten.

3.3 Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit Laubgehölzanteil anzulegen und zu erhalten. Die Anlage von unbegrünten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen, ausgenommen für zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege, Mauern oder Terrassenflächen ist unzulässig.

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen

4.1 Auf der als Sportanlage gekennzeichneten Fläche sind ungedeckte Sportfelder, Sport- und Trainingseinrichtungen zulässig. Darüber hinaus können auch eingeschossige Gebäude für bauliche Anlagen zur Aufbewahrung verschiedener technischer und sportlicher Geräte mit insgesamt bis zu 650 m^2 Grundfläche zugelassen werden.

4.2 In der als Sportanlage gekennzeichneten Fläche sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Turnhalle und dem Zweck dienende bauliche Anlagen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den Baugebieten mit Ausnahme der Baugebiete WA 1.1 und 2.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze nicht zulässig.
Dies gilt nicht für Unterflursysteme und Fahrradabstellanlagen.

5.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, können unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Tiefgaragendachflächen welche nicht durch Gebäude überstellt und als Freiflächen zu gestalten sind, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken.

5.3 In den Baugebieten (WA 3, WA 4, MU 1-6) sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

6. Flächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6.3 Die Pflicht zur Herstellung der Solarmindestfläche kann reduziert werden oder entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
– anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
– technisch unmöglich ist,
– oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

6.4 Die Pflicht zur Herstellung der Solarmindestfläche kann sich erhöhen, wenn geänderte gesetzliche Regelungen höhere Mindestanteile verlangen.

7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen „Regenrückhaltebecken" ist die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit während der gesamten Bauzeit und im Anschluss dauerhaft zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Die Erlen-Gehölzgruppen im Nordwesten und Südwesten dienen als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und sind dauerhaft zu erhalten.
Die 2 nördlichen naturnahen Teiche innerhalb der Park- und Spielflächen sind zu erhalten

7.3 Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen sollen aus gebietsheimischen Arten erfolgen. . Das bestehende Bodenniveau ist zu diesem Zweck möglichst beizubehalten. Die bestehenden Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen, sodass auch die zukünftigen Grünflächen als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen sind.

7.4 Dachbegrünungen
Flachdächer sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung ist mit einer extensiven Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischungen herzustellen. Die Flächen für Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten sind als Teil der Dachfläche mitzurechnen. Es ist eine Entwicklungspflege von zwei Jahren einschließlich Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs durchzuführen.
Die Pflicht zur Herstellung der Dachbegrünung kann reduziert werden oder entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
– anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
– technisch unmöglich ist,
– oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

7.5 Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen der Quartiersgaragen sind zu mindestens 25 % der Fassadenfläche mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat in ausreichendem Umfang herzustellen. Die Pflanzscheibe hat hier mindestens 0,5 m², der durchwurzelbare Raum mindestens 1 m³ zu betragen. Vorschläge zu geeigneten Pflanzenarten können der Pflanzenliste X entnommen werden. Die Pflanzungen sind in mindestens der dort vorgegebenen Qualität vorzunehmen.

7.6 Beleuchtung
Für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen sind als energiesparende Leuchtmittel LED-Leuchten mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.
Im öffentlichen Raum sind sämtliche Beleuchtungen auf ein Minimum zur Gewährleistung der Betriebssicherheit zu reduzieren und so auszurichten, dass Außenfassaden nicht direkt angestrahlt werden und Streulicht in den ökologisch sensiblen Bereichen vermieden wird. Die Beleuchtungskörper müssen nach oben und zu den Seiten geschlossen sein und so niedrig wie möglich zu installiert werden. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung zulässig.

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

8.1 Jede Maßnahme an dem Bestandsensemble bedarf einer gestalterischen Beratung durch das Sanierungsmanagement und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich.

8.2 Der Umriss der denkmalgeschützten Baukörper muss erhalten bleiben und die Dachform darf nicht verändert werden. Zur Steigerung der Wohnqualität sind vorgestellte Balkone ausnahmsweise zulässig, wenn diese sich der vorhandenen Gesamtfassade deutlich unterordnen.

8.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.4 Dächer

8.4.1 In den Baugebieten WA 1, 2 und 4 sind als Dachformen nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe und Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50°zulässig.

8.4.2 Bei Ersatz von baulichen Anlagen des Denkmalensembles sind geneigte Dächer vorzusehen. Dachausbauten (Gauben), sowie Dacheinschnitte - zur Steigerung der Wohnqualität - ausnahmsweise zulässig, wenn diese sich deutlich dem Gesamtdach unterordnen und die vorhandene Dachform nicht maßgeblich verändern.

8.4.3 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden, unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Gründächer. Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind die vorhandenen roten Dachziegel bzw. gleichartige Dachziegel zu verwenden.
Für den denkmalgeschützten Bestand bzw. im Bereich des Ensembleschutzes sind Abweichungen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde möglich.
Für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung in Rot-, Rotbraun- und Anthrazittönen sind die Farbtöne folgender RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) maßgeblich:
Farbreihen rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027,3031, braun 8001-8025 und 8028, anthrazit 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043.

8.5 Fassaden

8.5.1 Die Fassaden sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotblaues Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Oberflächen, Materialinformationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche. Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten ist das vorhandene Klinkermauerwerk bzw. gleichartiges Klinkermauerwerk zu verwenden.

8.5.2 Die Fassaden der Gebäude des Denkmalensembles müssen gemäß ihrer Bauweise, ihrer Grundstruktur und mit ihren Gliederungselementen beibehalten werden. Änderungen sind nur mit Zustimmung der für Denkmalschutz zuständigen Behörde zulässig.

8.6 Fenster (Denkmale)

8.6.1 Die vorhandenen, stehenden Fensterformate sind beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Die Fensterteilungen sind beizubehalten. Sprossen sind als Glas teilende Sprossen oder als Wiener Sprossen auszuführen.

8.6.2 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

8.7 Außenliegende Rolladenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig.

8.8 In den Gebieten MU2 und MU6 sind Grundstückseinfriedungen unzulässig.

8.9 Müllstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Die Lage und Anordnung sind mit der Stadt Aurich einvernehmlich abzustimmen. Die Anlagen sind zu überdachen.

8.10 Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften sind Quartiersgaragen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

9. Hinweise

9.1 Es ist verboten Bäume i.S.d. §3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes Aurich zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

9.2 Das vorgesehene Fußwegenetz soll zurückhaltend und mit ausreichendem Abstand zum Wurzelbereich der Altbäume ausgebaut werden.

9.3 Die Kasernenanlage wird als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3.3 NDSchG geführt. Gem. § 6 NDSchG besteht generell eine Erhaltungspflicht. Über die grundsätzlichen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben hinaus können für Baudenkmale und ihre Umgebung daher strengere Maßstäbe und weitergehende Anforderungen an bauliche Anlagen gestellt werden.

9.4 Zum vorsorgenden Bodenschutz sollen Bauvorhaben durch eine qualifizierte Fachperson im Sinne der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) betreut werden. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten.

9.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht für einzelne Bereiche ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

9.6 Abfallentsorgung
Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle, sowie Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich ordnungsgemäß zu entsorgen und vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Recyclingschotter als Bauersatzstoff muss die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) erfüllen.

9.7 Altablagerungen/Bodenkontamination
Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist bei Hinweisen auf unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück und Bodenkontaminationen im Rahmen der Bautätigkeiten unverzüglich zu informieren.

9.8 Trinkwassergewinnungsgebiet
Der östliche Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung) befindet sich innerhalb eines Wassergewinnungsgebietes. Für die Entwicklung innerhalb der Baugebiete dort sind folgende Anforderungen einzuhalten:
- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasser-gewinnungsgebieten",
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (NdS. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 22.04.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 393 „Ehemalige Blücherkaserne", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut- samen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Aurich -

Aurich, den _______________

Katasteramt Aurich

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung, Mahlower Straße 23/24, 12049 Berlin.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 393 "Ehemalige Blücher-Kaserne" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___________ ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß S 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 0512.2016 bis einschließlich 23.122016 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom ____________ ebenfalls in dieser Zeit aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ____________________ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _______________ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 393 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _______________ bis _______________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____________ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im zeitraum vom ____________ bis ____________ ebenfalls beteiligt.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 393 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ________________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Aurich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____________ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 393 ist damit am ____________ in Kraft getreten.

Aurich, den _________________

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 393 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 393 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den _________________

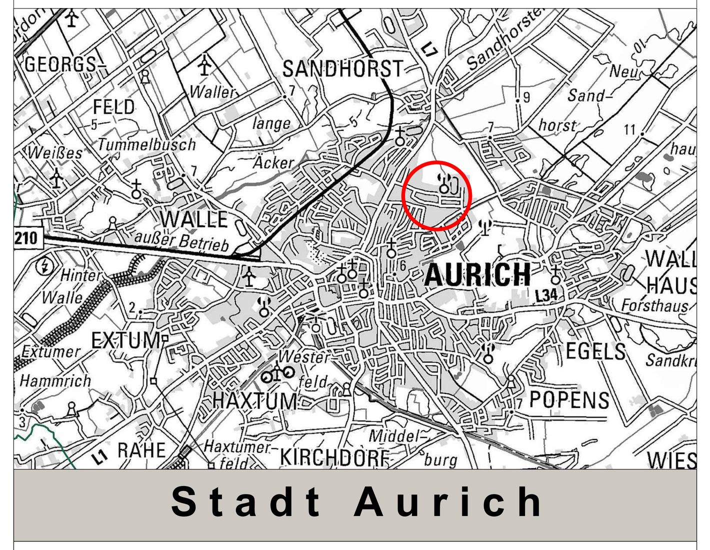
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Aurich, den _________________

Bürgermeister



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 393 "Ehemalige Blücherkaserne"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Stadtplaung	Maßstab 1 : 1.000
Bgm. - Hippen - Platz 1	
26603 Aurich	Stand: 15.09.2022