Präambel

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.

Aurich, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur:
Maßstab:
Az.:

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 Planunterlage entspricht 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.

Aurich, den

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. ( ) wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.

Aurich, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

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 bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht und am in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Aurich, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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 zusgestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. ( ) mit den den textlichen Festsetzungen undBegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Aurich, den

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

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 bekanntgemacht.
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.

Aurich, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. ( ) mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.

Aurich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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.

Aurich, den

Bürgermeister

Genehmigung

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.

, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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).

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

   Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

3. 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.

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. Zu- und Abfahrt

   Das Grundstück ist über die vorhandene Stellplatzfläche, ausgehend von der Julianenburger Straße, zu erschließen.

8. 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.

9. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Beitrittsbeschluss

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 bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. ( ) ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Die zwiete Änderung des Bebauungsplan Nr. ( ) ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. ( ) ist die beachtliche 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.
Aurich,den

Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung :

1. Art der baulichen Nutzung
   WR Reine Wohngebiete

2. 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

3. Bauweise, Baugrenze
   a abweichende Bauweise
   Baugrenze

4. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
   Graben

5. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
   zu erhaltende Bäume
   anzupflanzender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen
   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.