



<b>MI</b>	<b>II-III</b>
<b>0,8</b>	
<b>g</b>	TH ≥ 6,5 m TH ≤ 9,5 m FH ≤ 12,5 m

<b>MK<sub>1</sub></b>	<b>II</b>
<b>0,9</b>	
<b>a<sub>1</sub></b>	TH ≥ 6,5 m TH ≤ 8,5 m FH ≤ 12,5 m

<b>MK<sub>2</sub></b>	<b>III</b>
<b>0,9</b>	
<b>g</b>	TH ≥ 6,5 m TH ≤ 9 m FH ≤ 12,5 m

<b>MI</b>	<b>II-III</b>
<b>0,8</b>	
<b>g</b>	TH ≥ 6,5 m TH ≤ 9,5 m FH ≤ 12,5 m

<b>WB</b>	<b>II</b>
<b>0,6</b>	
<b>a<sub>2</sub></b>	TH ≤ 6,5 m FH ≤ 11,5 m

<b>WB</b>	<b>II</b>
<b>0,6</b>	
<b>a<sub>2</sub></b>	TH ≤ 6,5 m FH ≤ 11,5 m

<b>WB</b>	<b>II-III</b>
<b>0,7</b>	
<b>a<sub>2</sub></b>	TH ≥ 6,5 m TH ≤ 9 m FH ≤ 12,5 m

AUFTRAGGEBER  
**STADT AURICH**  
 PLANINHALT  
**Bebauungsplan Nr. 173, 1. Änderung**  
 Südlich Kleine Mühlenwallstraße  
 Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO  
 VERFAHRENSSTAND  
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauG  

PROJEKT-NR.	BEARB.	MAßSTAB	BLATTGR.	Datum
AUR_BPL173/1_03_17		1 : 750	A3	10.05.2023

 PLANVERFASSER  
 Dipl.-Ing. Architekt Johann-Peter Schmidt  
 Bgm.-Schwiening-Str.12 26603 Aurich

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



**Kerngebiete**  
(§ 7 BauNVO)



**Mischgebiete**  
(§ 6 BauNVO)



**Besondere Wohngebiete**  
(§ 4a BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4**

Grundflächenzahl

**III**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**II - III**

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**TH**

Traufhöhe in Metern

TH ≥ Traufhöhe als Mindestmaß TH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß

**FH**

Firsthöhe in Metern

FH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a**

Abweichende Bauweise

**g**

Geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Anliegerweg



Fußgängerzone

Fortsetzung der Planzeichenerklärung

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



Grünflächen (Öffentlich)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



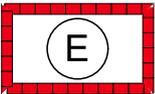
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume - Erhaltung

## STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen  
§ 172 Abs. 1 BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die  
dem Denkmalschutz unterliegen

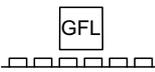
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und  
Gemeinschaftsanlagen

**St**

Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
zugunsten der Anlieger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 Kerngebiet MK1

§ 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die übrigen in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Räume und Gebäude für freie Berufe sind im Erdgeschoss unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind

- nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen einen untergeordneten Anteil einnehmen.
- Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Das sonstige Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gelten die gleichen Maßgaben wie für das sonstige Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

### Kerngebiet MK2

§ 7 BauNVO

Es gelten die Festsetzungen zum Kerngebiet MK1. Abweichend davon ist das sonstige Wohnen allgemein auch im Erdgeschoss zulässig.

### 1.2 Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

### 1.3 Besondere Wohngebiete

§ 4a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

## 2. Zahl der Vollgeschosse

In den Kerngebieten MK1 ist ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss mit einem straßenseitigen Abstand von mindestens 2,5 m von der Straßengrenze zulässig.

Die zwingende Zweigeschossigkeit darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt, die nicht an die Erschließungsstraßen grenzen.

### **3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **3.1 Geschlossene Bauweise**

§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise im Bereich notwendiger Erschließungswege Abstände zu den seitlichen Grenzen zulässig.

#### **3.2 Abweichende Bauweise a1**

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten. Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

#### **3.3 Abweichende Bauweise a2**

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen zulässig ist. Die seitlichen Grenzabstände dürfen nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

### **4. Baulinien**

§ 23 Abs. 2 BauNVO

Die Baulinien dürfen für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer maximalen Breite bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge unterschritten werden.

### **5. Trauf- und Firsthöhen**

#### **5.1 Firsthöhen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

#### **5.2 Traufhöhen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Mindesttraufhöhe gilt nur entlang der Baulinie. Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden und wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

Die Höhen der straßenzugewandten Traufen von aneinander gebauten Gebäuden müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

#### **5.3 Bestimmung der Bezugshöhe**

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Untere Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der nächstgelegenen Erschließungsstraßen jeweils in Fassadenmitte gemessen.

### **6. Zulässigkeit von Stellplätzen**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO 2012)



Übersichtslageplan  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zone 1
- Zone 2

## Zone 1 – Altstadtstraßen (Wallstraße / Marktstraße / Norderstraße / Kl. Mühlenwallstraße)

### 1. Fassaden

#### 1.1 Fassadengliederung

- 1.1.1 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der vorhandenen Parzellen zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen L4-363/2018). Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.
- 1.1.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die straßenseitigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.  
  
Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sowie Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen.
- 1.1.3 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauervorlagen, Pfeiler, Gesimse, Vor- und Rücksprünge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### 1.2 Fenster

- 1.2.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.
- 1.2.2 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen durch eine konstruktive vertikale Teilung symmetrisch gegliedert werden (ausgenommen Schaufenster).
- 1.2.3 Fensteröffnungen in den Proportionen größer 1 : 1,2 müssen eine Teilung mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.
- 1.2.4 Fenstersprossen sind als Glas teilende Sprossen oder als Wiener Sprosse auszuführen.
- 1.2.5 Blockrahmen müssen 2 cm von der Fassadenaußenkante zurückversetzt werden. Fenstereinfassungen aus Naturstein müssen mind. 3 cm vorstehen.
- 1.2.5 Außenliegende Rollladenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig.

### **1.3 Ladenfronten / Schaufenster**

- 1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.3.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht.
- 1.3.3 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.
- 1.3.4 Schaufenster sollen den freien Einblick in das Ladenlokal gewährleisten und dürfen daher keine unmittelbare Rückwand haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder satinierten Gläsern sind nicht zulässig.

### **1.4 Materialien / Farben**

- 1.4.1 Die Gebäudefronten sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotblaues Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlammtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.

Unzulässig sind:

- Glänzende oder reflektierende Oberflächen
- Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche
- Fassadenmalerei (Graffiti)

Für untergeordnete Werbeanlagen mit künstlerischer Gestaltung, die sich harmonisch in das Fassaden- oder Stadtbild einfügen, können Abweichungen zugelassen werden.

- 1.4.2 An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien je Fassade bzw. je Fassadenabschnitt zulässig. Fenster und Türen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.4.3 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 1.4.4 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## **2. Dächer**

### **2.1 Dachformen**

- 2.1.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.
- 2.1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Flachdächer). Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte zulässig. Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).
- 2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:
  - Straßenseitig traufständige Gebäude
  - Walmdächer, Mansarddächer
  - zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer
  - bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetztem Staffelgeschoss.

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

- 2.1.4 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer).
- 2.1.5 Ortgänge müssen mit Windfedern, mit Stuckkanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortgangziegel sind unzulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblechen abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

### **2.2 Dachausbauten**

- 2.2.1 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachausbauten (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn:
  - die Summe der Breite der Dachausbauten max.  $\frac{1}{2}$  der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
  - die Breite der einzelnen Dachausbauten max.  $\frac{1}{4}$  der straßenseitigen Trauflänge beträgt,

- der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
  - und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.
- Bei straßenseitig giebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortgang mind. 4,00 m betragen.
- Zwerchhäuser dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge breit sein und müssen ein Satteldach haben.

- 2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind nur Sattel- und Schleppdächer mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schleppdächer von mindestens drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches zulässig.
- 2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf den Dachflächen zulässig, die von öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Blockinnenbereiche nicht eingesehen werden können.

### **3. Abweichungen**

- 3.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann zur Verwirklichung architektonischer Konzepte Abweichungen gemäß § 66 Abs. 1 NBauO von den Anforderungen Nr. 1.4.2 und Nr. 1.4.4 zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBauO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

## **Zone 2 – Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen**

### **1. Fassaden**

#### **1.1 Fassadenabschnitte**

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.

#### **1.2 Fenster**

- 1.2.1 In den Erdgeschosebenen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenlänge betragen, sofern brandschutzrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.
- 1.2.2 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.

#### **1.3 Ladenfronten / Schaufenster**

- 1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.3.2 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.

#### **1.4 Materialien / Farben**

- 1.4.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen orientierten Fassaden sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotblaues Ziegel- oder 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
- Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche
- Fassadenmalerei (Graffiti)

- 1.4.2 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 1.4.3 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## **2. Dächer**

### **2.1 Dachformen**

Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.

## **3. Abweichungen**

- 3.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann zur Verwirklichung architektonischer Konzepte Abweichungen gemäß § 66 Abs. 1 NBauO von den Anforderungen Nr. 1.4.3 zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBauO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

## Hinweise

### 1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

### 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), anzuwenden.

### 3. Denkmalschutz

Die mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.

Gemäß § 10 DSCHG ND bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen in das Baudenkmal. Gemäß § 8 DSCHG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

### 4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 5. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

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

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > ZO bis ≤ Z2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislauf-wirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung

des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

## **6. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**

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

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch 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. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. 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.“

## **7. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

## **8. Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

(§ 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende 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. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. 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.

## **9. Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Mit der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“ werden die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 173 aufgehoben.

## **10. Leitungen**

Die Lage von Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## **11. Werbeanlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich I (Besonders schutzwürdiger Kernstadtbereich) der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen und private Möblierung im öffentlichen Straßenraum - Innenstadt der Stadt Aurich.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Stadt Aurich am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## VERFAHRENSVERMERKE

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 26603 Aurich  
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwiening-Str. 12 mail@jps-architekten.de  
T +49-04941-686 34

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit elektronisch versandter Post vom ..... ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronisch versandter Post vom ..... ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

Bürgermeister .....

## Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den .....

.....

Unterschrift

## PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung**  
© 2019



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Die Planunterlage 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.

.....  
Ort / Datum

.....  
Amtliche Vermessungsstelle

.....  
Unterschrift / Siegel