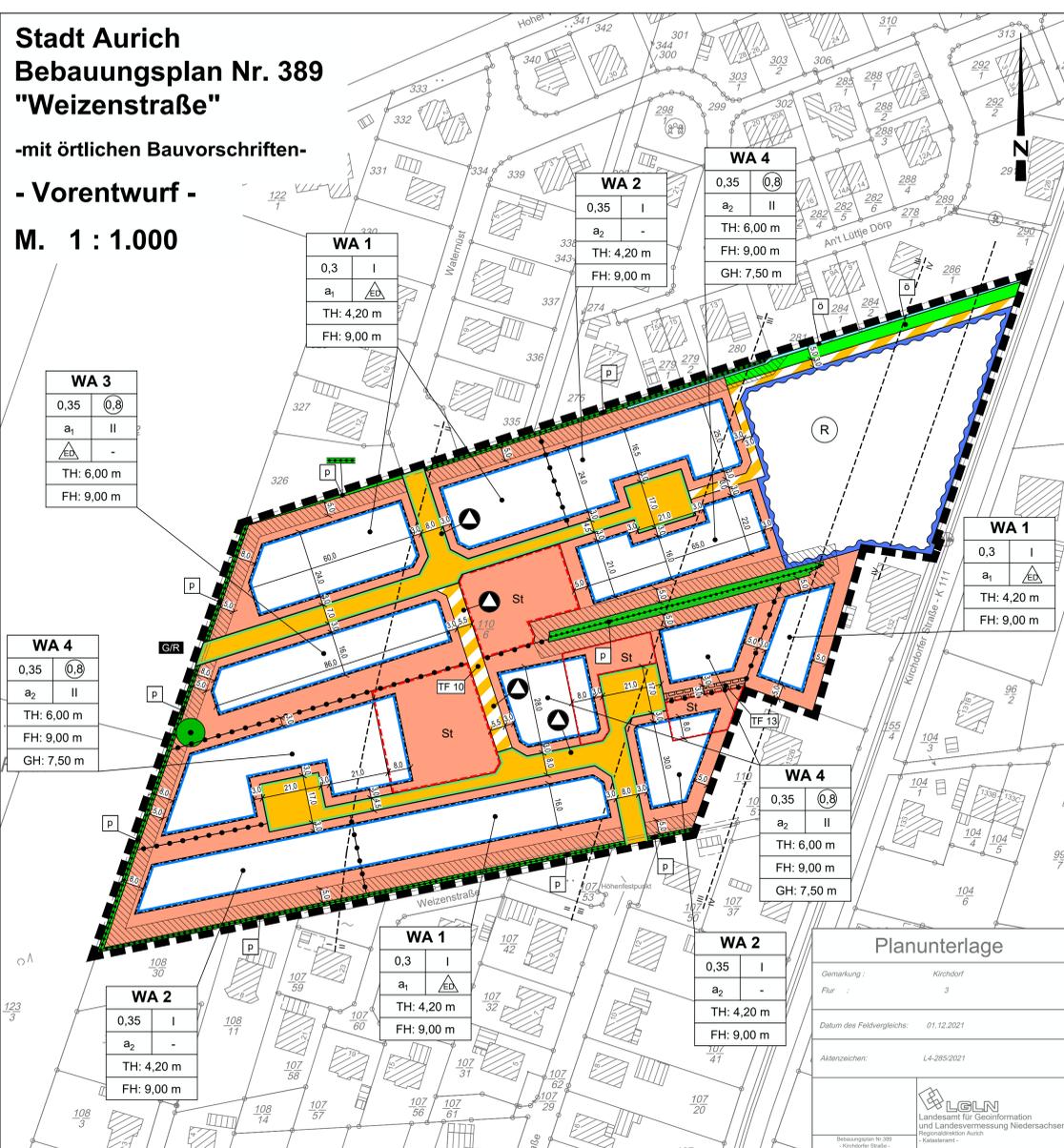


# Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 389 "Weizenstraße"

-mit örtlichen Bauvorschriften-

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. TH: 6,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

z.B. GH: 7,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß bei Flachdach

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: beschränkte Nutzung (vergl. TF 10)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vergl. TF 13)

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Standort Abfallbehälter

**6. Grünflächen**

Grünfläche

privat

öffentlich

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Regenrückhaltebecken

Wasserfläche - Graben

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

zu erhaltende Wallhecke

zu erhaltener Baum

**9. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Wallheckenschutzstreifen

### Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verkaufsbetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise a gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauG I. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**
  - In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
  - In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO**
  - Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante  
Firsthöhe (FH): obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)  
Gebäudehöhe (OK): obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)  
Traufhöhe (TH): Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachlauf

Unterer Bezugspunkt: Die jeweiligen Höhen werden von 5,20 m über Normalhöhen Null (NN) gemessen.

3.2 Die Höhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3.3 Sockelhöhe: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,3 m über dem o.g. unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauG I. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**

4.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen (Reihenhäusern) ist je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

4.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA4 sind max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5. **Grundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauG**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 500 m<sup>2</sup> je Doppelhaus festgesetzt.

6. **Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Im Plangebiet darf bei der Ermittlung der Grundfläche die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 40 % überschritten werden.

7. **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in den WA1-Gebieten gemäß § 23 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO**

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenseite und der Straßenseite zulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind die erforderlichen Stellplätze in den gekennzeichneten Sammelstellplatzanlagen St anzuzordnen.

7.3 Die Stellplätze der gekennzeichneten Sammelstellplatzanlagen St sind aus wasserundurchlässigem Material (Fugenpflaster) herzustellen. Die Sammelstellplätze sind nach § 12 BauNVO mit einem mindestens 1 m hohen, natürlichen Hecken einzufrieden, Zufahrten sind davon ausgenommen. Sonstige Einfriedungen zu den Straßenverkehrsflächen sind entlang der gekennzeichneten Stellplatzanlagen St unzulässig.

8. **Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG**

Bei der Anlage von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet ist für je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Pflanzliste A

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Ainus x spaethii	Spaeths Erle	Hochstamm 4xv m Db
Corylus colurna	Baumhasel	Hochstamm 4xv m Db
Gleditsia triacanthos „inermis“	Amerikanische Gleditschie	Hochstamm 4xv m Db
Quercus cerris	Zerreiche	Hochstamm 4xv m Db
Quercus robur ssp. Robur	Stieleiche	Hochstamm 4xv m Db
Quercus robur ssp. Petraea	Traubeneiche	Hochstamm 4xv m Db
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde	Hochstamm 4xv m Db
Tilia x euchloria	Krim-Linde	Hochstamm 4xv m Db

9. **Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG**

Der mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Im Kronenraumbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.

Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Weiterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch eine Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

10. **Verkehrsräume mit beschränkter Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG**

10.1 Die Durchfahrt auf der gekennzeichneten Verkehrsfläche ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr unzulässig. Müllfahrzeuge dürfen die Verkehrsfläche zur Durchfahrt im Einrichtungsverkehr nutzen.

10.2 Für den Fußgänger- und Radverkehr bestehen keine Nutzungsbeschränkungen.

11. **Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauG**

11.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Stützraum von mehr als 15 m<sup>2</sup> haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.

11.2 In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

11.3 Eine Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.

11.4 Der Volumenraum über dem Walkkörper - senkrecht vom Walkfuß nach oben - zihlt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkkörper ist unzulässig.

12. **Schallemissionen: Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG**

12.1 Für die gekennzeichneten Bautischen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgebenden Seiten kann ein um 5 dB(A) weniger Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

12.2 Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafzimmer) ein Schalldruckpegel von kleiner als 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuzordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

12.3 Die innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

12.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Schallschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

### Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

13. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Anwohner und der Stadt Aurich belastet.

### Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachneigung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

2. **Dachaufbauten (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Dachaufbauten unzulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Organg des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen.

3. **Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**

3.1 Die geneigten Dächer in den allgemeinen Wohngebieten WA sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln, unglasierten nicht glänzenden Dachsteinen, als Grün- oder Rietdach herzustellen.

3.2 Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.

3.3 Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Restdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtonen der RAL-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3015, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farböne der RAL-Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbönen der RAL-Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

4. **Gründächer**

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad zu begrünen. Ausgenommen davon sind zulässige Nutzungen der Dachfläche (zum Beispiel für Belichtungszwecke).

5. **Nichtüberbaute Grundstücksflächen, Vorgartenzonen und Gärten**

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten sind zu mindestens 50 Prozent, Gärten sind zu mindestens 60 Prozent gärtnerisch zu gestalten.

Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen (§ 9 Absatz 2 NBauO i. V. m. der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 6 und Nr. 8 NBauO).

6. **Material von Stellplätzen**

Bei den Sammelstellplatzanlagen sind die Stellplätze aus wasserundurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO).

7. **Einfriedigungen (§ 56 Abs. 1 Satz 3 NBauO)**

Die Höhe der Einfriedigungen darf an der zur den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen über das Maß von 1,00 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

### Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. **Abfallentsorgung**

Sind Straßenseite, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Latzener Verordnung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungsordnung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Erndten Nr. 48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 19.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

3. **Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie milderpflichtig sind. Milderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

4. **Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) geschützte Landschaftsbestandteile)**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NNSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Sie sind nach dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffeilen, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlehgen der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenholz/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schiele/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsbirke/Saxifraga caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alna, Echte Traubenbesenheide/Prunus padus, Ohrschneide/Saxifraga aurita, Gemeiner Schneebällchenbaum/Opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hänchenbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

5. **Baumschutz der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) geschützte Landschaftsbestandteile)**

Der im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzte große Laubbaum-Hochstamm ist auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Für alle neu anzupflanzten festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für alle zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsstärke bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenraumbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

6. **Altlasten**

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannt Abfallablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der generierten Abfallablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

### Hinweise (Fortsetzung)

7. **Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-IP 4 sowie die Normen zum Schallschutz, die DIN 18005 und DIN 4109, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

8. **Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinlima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden können.

9. **Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sind LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel zu verwenden. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin). Es sind Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen zu verwenden, freistehende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse muss unter 60°C liegen.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 203000 -), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21027 -), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578) hat der Rat der Stadt Aurich am diesen Bebauungsplan Nr. 389 „Weizenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Herr Feddemann

### Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 „Weizenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

2. **Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2021). 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.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Katastramt Aurich

3. **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburger, den 24.05.2023.

4. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

6. **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

7. **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Erndten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

8. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

9. **Mängel der Abwägung**

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

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

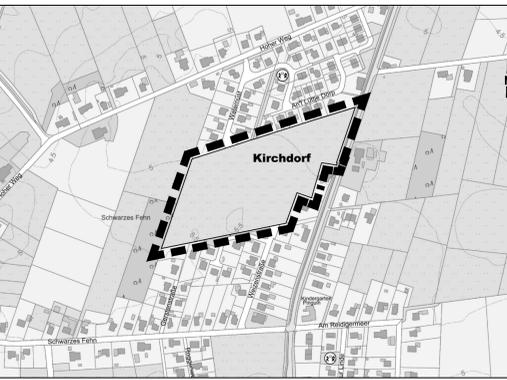
9. **Mängel der Abwägung**

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

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### Übersichtsplan 1 : 5.000



# Stadt Aurich

## VORENTWURF Bebauungsplan Nr. 389 „Weizenstraße“

-mit örtlichen Bauvorschriften-

Stand : Mai 2023

Grundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katastramt Aurich © 2021

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung Bgm. - HIPPEN - Platz 1

&lt;