

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 9 c. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 (Itr. 633)), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), hat der Rat der Stadt Aurich am die 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur: 3
Maßstab: 1 : 1.000
Az.: 511-010-006 B-Plan 003A-2

Quelle: Auszug aus den Geobasis der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2024). Vermessungsbüro Splonskowski, Zingelstr. 2, 26603 Aurich (Geschäftsbuchnummer: 247500). 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

Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den

Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen 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 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. v. m § 4 Absatz 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Aurich, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Aurich hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften 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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)

0,7 Geschößflächenzahl als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig



Baugrenze

SD, PD nur Sattel- und Pultdächer zulässig

20°- 55° Dachneigung

4. Verkehrsflächen



Straßengrenzlinie

6. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Höhenbezugspunkt
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)



zu enftemender Baum

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Haustypen	maximal zulässige Firsthöhe
zulässige Dachformen	zulässige Dachneigung

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist amim Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ ist damit amrechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3A „Schlehdornweg“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

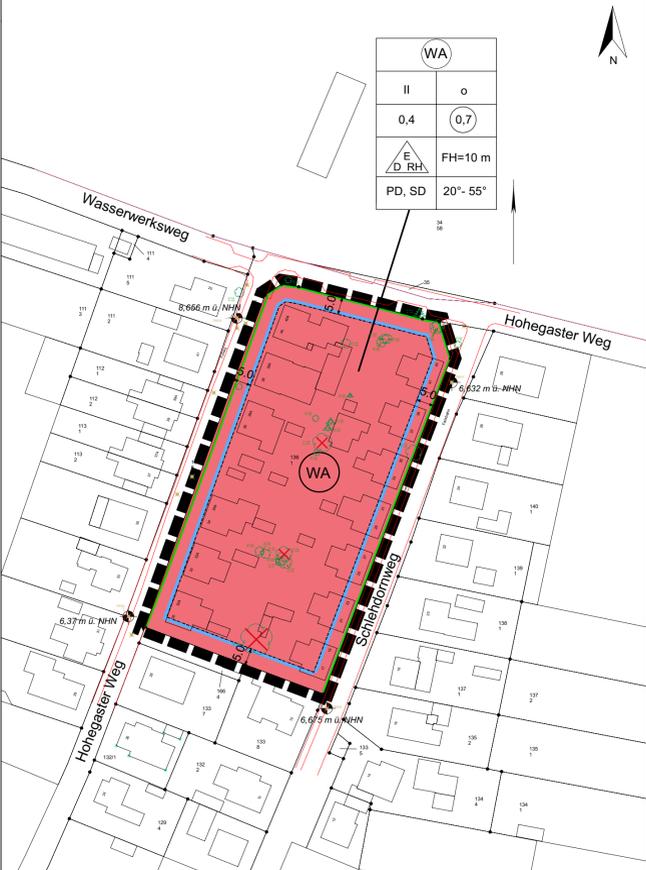
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

(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



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Bezugspunkt für Höhen und Höhenlage gemäß §18 BauNVO

2.1 Bezugspunkt für Höhen und Höhenlage

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen zulässigen Höhenlage als Erdgeschoss-Fertigfußboden gilt der festgesetzte Höhenfestpunkt. Es ist jeweils der der Grundstücksgrenze nächstgelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.1.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußboden wird um mindestens 0,3 m und max. 0,5 m über dem o.g. Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA darf die Firsthöhe (FH) das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Für die Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt). Garagen und Nebenanlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Untergeordnete bauliche Anlagen (Schornsteine, Solaranlagen) gelten nicht als Bestandteil der Gebäudedächer. Eine Überschreitung der Firsthöhen ist für untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 0,5 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 und 23 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:
- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

4. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

4.2 Je We ist 1 PKW-Stellplatz und 1,5 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (Solarfestsetzung)

5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentliche-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu dem äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen:

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);

- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachgauben oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzter Bäume;
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dachschneitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hier von beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 (2) NBauO

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Pult- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 20° und 55° zu betragen. Für Garagen und Carports sind Dachformen zulässig. Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten parallel zur Hauptrichtung sind allgemein unzulässig. Ausnahmen sind Dachaufbauten weiche parallel zur Hauptfirstrichtung 1/3 der Gebäudelänge sowie das Höchstmaß von 4 m nicht überschreitet.

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) sind als lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m anzulegen oder als tote Einfriedung (Zaune o. Mauern) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m. Als sichtbare Materialien sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden. Der Straßenseitenraum ist 1 m ab Straßengrenzlinie von Grundstückseinfriedungen freihalten.

4. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßengrenzlinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der Straßenzugewandten Seite des Wohngebäudes (Vorgärten) sind, bis 50 cm vor dem Dachüberstand, unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Ausnahmen sind im Bereich des Dachüberstandes zulässig.

5. Dacheindeckung und regenerative Energien

Für die Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Die geeigneten Dächer in dem allgemeinen Wohngebiet sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegel, unglasierten nicht glänzenden Dachsteinen oder als Grundach herzustellen. Es gelten als Grundlage für zulässige Farböne die RAL-Farbwerte: rot bis rotbraun 3000-3011, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.

Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn die Dachflächen zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

Für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB können zur Dacheindeckung auch andere Materialien verwendet werden. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauten, wie z.B. Erkern, andere Materialien zulässig

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

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech oder Fliesen ist unzulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

2. Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, 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 Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) 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 archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zulage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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.

4. Altlasten

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

5. Ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist z.B. eine Entwässerungs-Rinne einzubauen oder eine entsprechende Gefälleausrichtung zu wählen. Außerdem darf Niederschlagswasser nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hierzu dient das angefertigte Oberflächenentwässerungskonzept.

6. Normen und DIN-Vorschriften

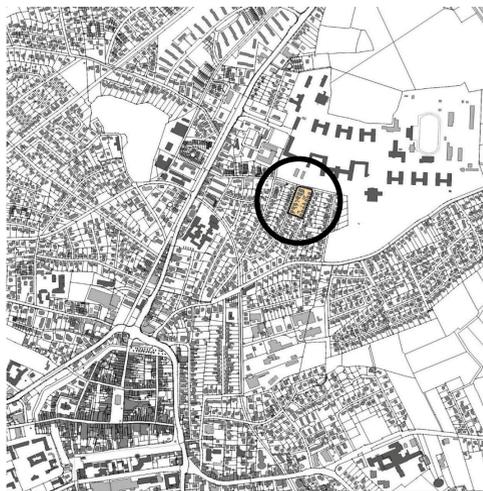
Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4 und sonstige außerstaatliche Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

7. Erkundigungspflicht

Auf den bebauten Grundstücksbereichen sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 Abs.7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse an Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sollen gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leertreite, § 3 Abs. 17a TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.



Übersicht

Stadt Aurich

Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes 3 A „Schlehdornweg“

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO

Gemarkung: Aurich

Stand: August 2024

Flur : 3

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

Maßstab 1 : 1000



Bearb.: de Buhn / gez.: Dunkel

Du / Stadt Aurich Zeichner / BP 3A_2; Druck: BP 3A_2 / BP 3A_2 Gesamtplan