



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	
1.2	Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung.....	3
1.3	Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	3
2.2	Flächennutzungsplanung .....	4
2.3	Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans.....	5
<b>3</b>	<b>BESTAND</b> .....	<b>6</b>
3.1	Nutzungen .....	6
3.2	Erschließung .....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
4.1	Fläche .....	6
4.2	Verkehrsanlagen.....	6
4.3	Begrünung .....	6
<b>5</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet .....	7
5.2	Bezugspunkt .....	7
5.3	Höhe von baulichen Anlagen .....	7
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
5.6	Nutzung von solarer Strahlungsenergie .....	7
5.7	Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke .....	8
<b>6</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
6.1	Dachform .....	8
6.2	Dachaufbauten .....	8
6.3	Grundstückseinfriedungen .....	9
6.4	Vorgärten .....	9
6.5	Dacheindeckungen und regenerative Energien .....	9
6.6	Materialverwendungen/Farbgestaltung .....	9
<b>7</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
8.1	Oberflächenentwässerung .....	10
8.2	Strom- und Gasversorgung .....	10
8.3	Schmutzwasserentsorgung .....	10
8.4	Trinkwasserversorgung.....	10
8.5	Abfallentsorgung .....	10
<b>9</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
9.1	Baunutzungsverordnung .....	10
9.2	Abfallentsorgung .....	10
9.3	Bodenfunde.....	10
9.4	Altlasten .....	11
9.5	Ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung .....	11
9.6	Normen und Din-Vorschriften .....	11
9.7	Erkundungspflicht .....	11
9.8	Telekommunikation .....	11

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet, westlich des Schlehdornweges und östliche des Hohegaster Weges gelegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3A – 2. Änderung umfasst ca. 0,63 ha.

Gemarkung: Aurich, Flur: 3, Flurstück: 136/1

### **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Im Plangebiet befinden sich zurzeit Liegenschaften der Stadt Aurich. Die verkehrliche Abwicklung erfolgt zurzeit über den Hohegaster Weg und über den Schlehdornweg. Im Umfeld des Grundstücks befinden sich Wohnhäuser. Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Auszug der Urfassung wird unter 2.3 gezeigt. Das Plangebiet befindet sich zurzeit im rechtskräftigen B-Plan 3A welches ein WA ausweist.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Aktuell befinden sich auf dem oben genannten Flurstück 13 Liegenschaften der Stadt Aurich. Ziel dieser Planung ist nach Abriss der vorhandenen Gebäude die Verdichtung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zurzeit sind auf dem Flurstück 26 Wohneinheiten untergebracht – Ziel der Planung wird die Schaffung von mehr Wohnraum sein. Diese Planung soll zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Aurich beitragen.

## **2 Planerische Vorgaben**

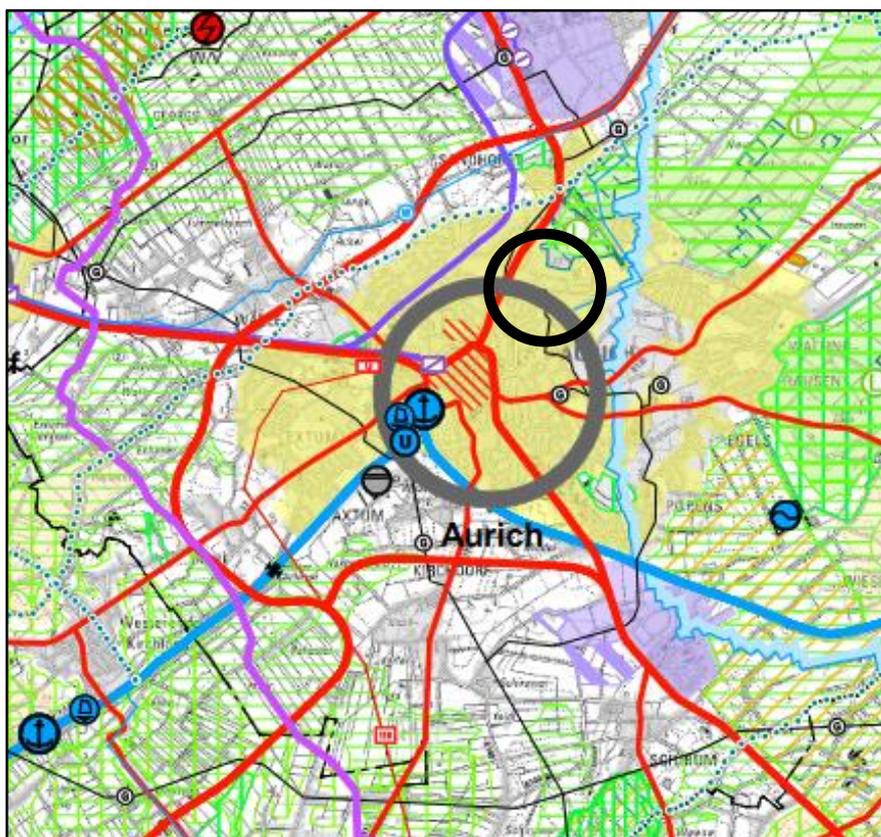
### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Raumordnungsplan, der für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz – NROG) aufgestellt wird. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. Das neue Regionale Raumordnungsprogramm trat am 25.0.2019 in Kraft.

Gemäß des RROP wird die Stadt Aurich als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Grundzentren in der Umgebung sind Moordorf (rund 5 km Entfernung), Ihlowerfehn (rund 7 km Entfernung) und Großfehn (rund 10 km Entfernung). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist eine grundzentrale Versorgung zu leisten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

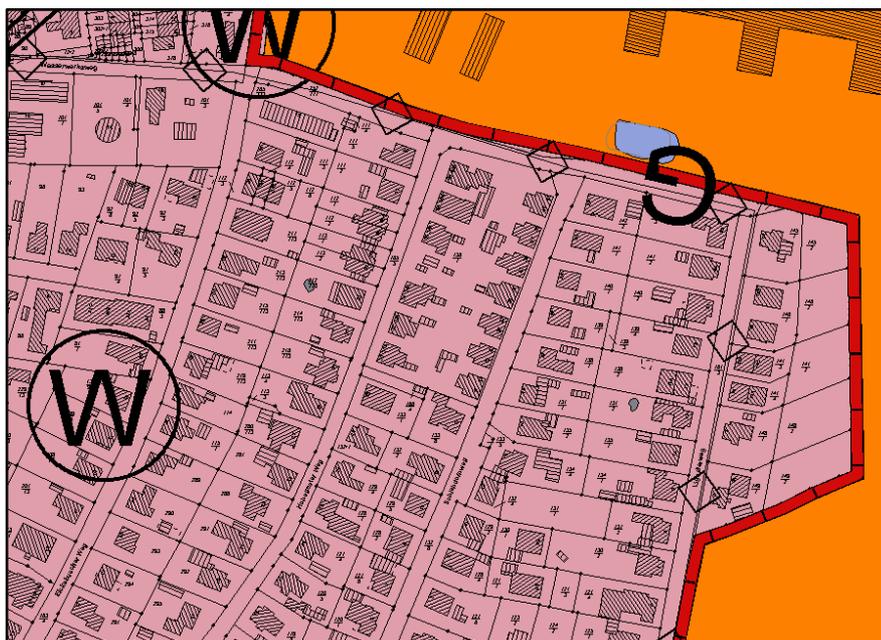
**Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich:**



**2.2 Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Wohnbaufläche dargestellt.

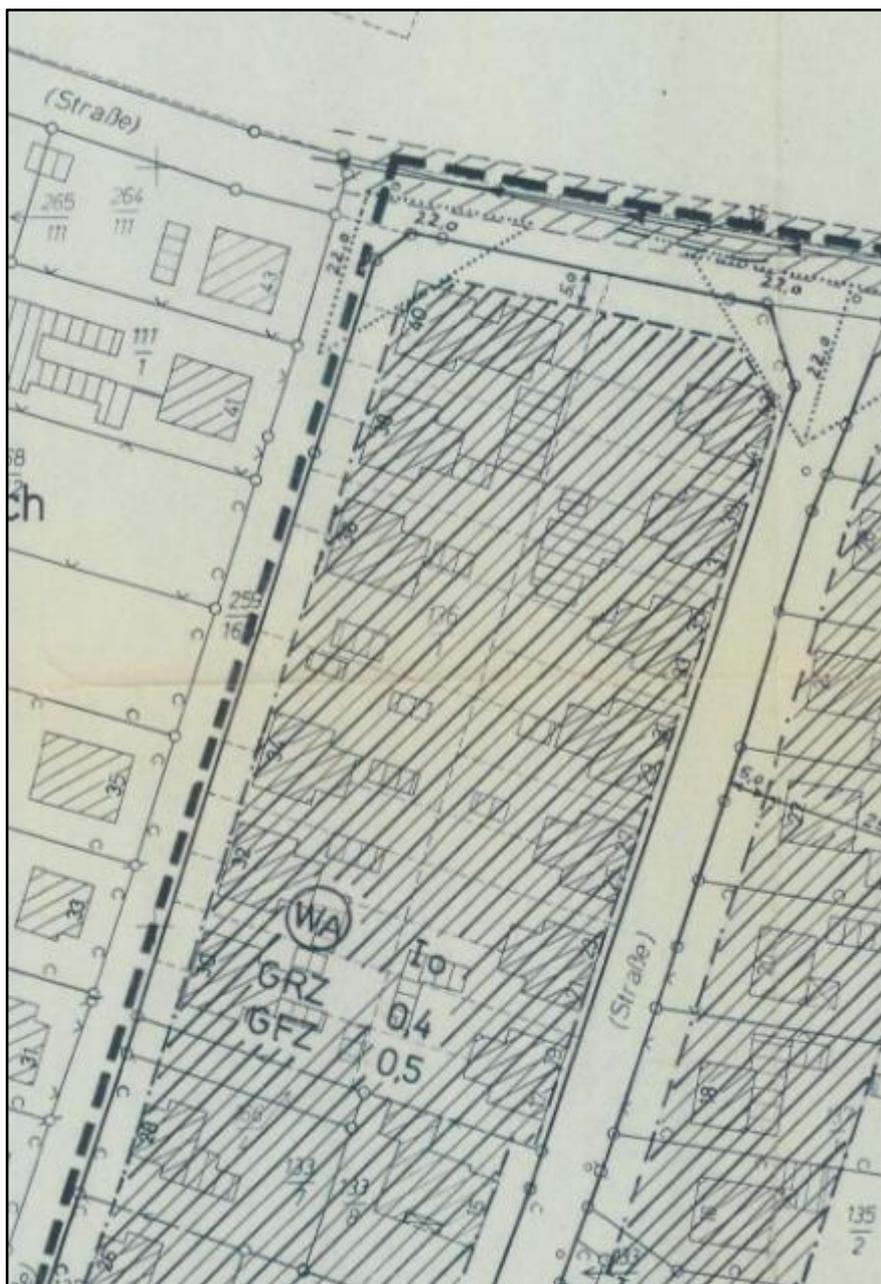
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich:



Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, muss der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht angepasst werden.

### 2.3 Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans

Hier ein Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans 3A der Stadt Aurich:



Festgesetzt ist hier zurzeit: Allgemeines Wohngebiet, I Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ: 0,4 und GFZ 0,5.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Nutzungen**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück (Flurstück 136/1) zwischen dem Hohegaster Weg und dem Schlehdornweg.

Aktuell befinden sich auf dem oben genannten Flurstück 13 Liegenschaften der Stadt Aurich. Die Liegenschaften dienen ausschließlich dem Wohnen.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Hohegaster Weg und den Schlehdornweg erschlossen und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Fläche**

Das Plangebiet wird als Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird die offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an der Funktion der geplanten Gebäude und auch an der benachbarten Wohnbebauung. Es sind höchstens zwei Vollgeschoss zulässig. Es wird die Firsthöhe von maximal 10,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wird als Geschossflächenzahl 0,7 festgesetzt. Dies dient der Ausnutzung und Schaffung von verdichtetem Wohnraum. Als Dachform wird ein Sattel- oder Pultdach festgesetzt – so orientiert man sich an die umliegende Bestandsbebauung.

#### **4.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hohegaster Weg und über den Schlehdornweg. Außerdem ist geplant die Baustraße über das angrenzende Kasernengelände zu führen.

#### **4.3 Begrünung**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches werden Festsetzungen zum zu den nicht überbauten Flächen getroffen. Hierzu: Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Außerdem wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Grundstückseinfriedungen als lebende Hecke zu pflanzen. Weiter wird die Verwendung von Gestein und Mineralkörnern untersagt.

## **5 Textliche Festsetzungen**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

### **5.2 Bezugspunkt**

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.

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

### **5.3 Höhe von baulichen Anlagen**

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.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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.

### **5.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

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

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

### **5.6 Nutzung von solarer Strahlungsenergie**

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 m<sup>2</sup>) 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 Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) 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, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

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

## **5.7 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke**

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

## **6 Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Um die Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung festgesetzt.

### **6.1 Dachform**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Pult- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 20° und 55° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.

#### Begründung:

Mit der Festsetzung der oben genannten Dachform wird sich der umliegenden Bebauung angepasst um ein einheitliches Ortsbild beizubehalten.

### **6.2 Dachaufbauten**

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

#### Begründung:

Mit der Festsetzung der oben genannten Dachform wird sich der umliegenden Bebauung angepasst um ein einheitliches Ortsbild beizubehalten. Zudem wird mit dieser Festsetzung eine Erweiterung der festgesetzten Firsthöhe entgegengewirkt. Durch den Ausschluss wird die maximale Gebäudehöhe als solches gewährleistet.

### **6.3 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 (Zäune 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 Straßenbegrenzungslinie von Grundstückseinfriedungen freihalten.

#### Begründung:

Um eine bedrängende Wirkung zur Bestandsbebauung so vermeiden werden die Einfriedungen mit dem oben genannten Abstand zur Straße festgesetzt. Außerdem werden mit der Festsetzung massive Baukörper verhindert. Eine naturnahe Einfriedung wird hiermit bewirkt.

### **6.4 Vorgärten**

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien 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.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird dem Klimaschutz genüge getragen. Hierdurch soll verhindert werden, dass Flächen stark versiegelt werden.

### **6.5 Dacheindeckung und regenerative Energien**

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Die geneigten Dächer in dem allgemeinen Wohngebiet sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln, unglasierten nicht glänzenden Dachsteinen oder als Gründach herzustellen. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne 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 Bauteilen, wie z.B. Erkern, andere Materialien zulässig.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird sich der umliegenden Bebauung angepasst um ein einheitliches Ortsbild beizubehalten.

### **6.6 Materialverwendung/Farbgestaltung**

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

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird sich der umliegenden Bebauung angepasst um ein einheitliches Ortsbild beizubehalten.

## **7 Umweltprüfung**

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend bebaut. Die neue Planung wird zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung führen. Die Zusatzversiegelung wird sich aber nur unwesentlich erhöhen, sie bleibt zudem deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Verfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch entfällt eine Umweltprüfung.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Oberflächenentwässerung**

Durch die geringfügig zusätzliche Versiegelung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

### **8.2 Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Gas- und Stromnetz der EWE angeschlossen.

### **8.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das geplante Baugebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich angeschlossen.

### **8.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

### **8.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreis Aurich geordnet.

## **9 Hinweise**

### **9.1 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.

### **9.2 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.

### **9.3 Bodenfunde**

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.

**9.4 Altlasten**

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte 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.

**9.5 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.

**9.6 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.

**9.7 Erkundigungspflicht**

Auf den bebauten Grundstücksbereichen sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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.

**9.8 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, sollten gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.

Aurich, den.....

.....  
Bürgermeister