

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 08

## "Rahe / Boomweg"

Stadt Aurich  
Ortsteil Rahe  
Entwurf



BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Plangrundlage vom 20.09.2024

### Planzeichenerklärung:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,27 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte  
FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, privat

Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Maßnahmen zur Pflege und

#### Entwicklung von Natur und Landschaft

● Bäume sind zu erhalten  
● Straucher / Hecken sind zu erhalten  
● Bäume sind zu pflanzen

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### 1.2 Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen § 14 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass

- Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung Nr. 310 „Rahester Zugschloot“ gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes

I. Entwässerungsverband Emden sowie im Vorgartenbereich zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze nicht errichtet werden dürfen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO)

##### 2.1 Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche „Boomweg“ (ca. 2,90 m über NN).  
Für das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf mindestens 0,30 m über dem vorgenannten Höhenbezugspunkt von 2,90 m über NN festgesetzt.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (OK = Oberkante)

Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunktes der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe von Gauben und Zwerchgiebel o. ä. sind ausgeschlossen.  
Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Untergeordnete bauliche Anlagen wie PV- oder Solaranlagen gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.

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

##### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:

- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Eine zusätzliche Versiegelung zum Vorhabens- und Erschließungsplan ist erst dann zulässig, wenn hierfür die wasserrechtliche Erschließung einschließlich erforderlicher Retention nachgewiesen wird. Der Hinweis Nr. 9 Retention ist zu beachten.

#### 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen für PKW-Stellplätze als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Wegstrecke, Rasengittersteine, großflüchtige Pflasterung, Schotterterrassen, o.ä.)

#### 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

##### 5.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume freiwachsend zu erhalten und bei Abgängigkeit am selben Standort durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Von der Lagerdarstellung der einzelnen Bäume in der Planzeichnung kann abgewichen werden.

##### 5.2 Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den zeichnerisch festgesetzten Stellen hochstämmige Laubbäume (Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Von der Lagerdarstellung der einzelnen Bäume in der Planzeichnung kann abgewichen werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Fraxinus excelsior (Gewöhn. Esche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winter-Linde)

#### 6. Maßnahmen zum Schutz der Natur - Insektenschutz vor Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 6.1 Minimierung von Lichtemissionen

Die nächtliche Beleuchtung des Baugebietes sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Grünflächen, Parkplätze) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel / monochromatische Niederdrucklampen / LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil). Es sind Leuchtkörper mit kleiner 3000 Kelvin zu verwenden. Diese müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch die Verwendung von möglichst bodennahen Leuchten zu vermeiden.

#### 7. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

##### 7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Rahe in der Flur 2 betreffend der Flurstücke 86/14 und 81/5 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 2.078,5 Punkten. Dies wird über die folgende Ausgleichsmaßnahme, die eine Aufwertung um insgesamt 2.078,5 Biotopwertpunkten erzielt, ausgeglichen:

- Gemarkung Georgsfeld, Flur 6, Flurstück 24/1: Heidemoorentwicklung und Hochmoorvernässung

Die Ausgleichsmaßnahme entspricht dem vom Landkreis Aurich 2015 genehmigten Pflege- und Entwicklungsplan Georgsfelder Moor im Gebiet Nr. 5.

#### Örtliche Vorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe/Boomweg“

##### 1. Auswahl der Baustoffe und Farben von Außenwänden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für die Fassaden von allen Gebäuden:

- Sie sind in rottem oder braunen Klinker oder Vormauerziegel in Annäherung an folgende RAL Farben zu gestalten.
- Rote Farbton: RAL 2013, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 3032;
- Braune Farbton: RAL 8000-8008, 8012, 8024, 8025, 8029.
- Für bis zu 20 % der Fassadenflächen ist Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung zulässig.

Anderer Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahe kommen.

##### 1.2 Nebenanlagen sind zu gestalten:

- rottem oder braunen Klinker oder anderen Baustoffen jeweils in Annäherung an die der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.1 aufgeführten RAL Farbton oder
- Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung.

Anderer Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahe kommen.

##### 1.3 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, glasierten Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig.

##### 2. Auswahl der Baustoffe und Farben von Dacheindeckungen und Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Dachneigungen und Formen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer bis zu einer Neigung von 48° sowie Flachdächer als Grün-/Sedumdach,
- Pultdächer bis zu einer Neigung von 25°,
- Krüppelwalmdächer bis zu einer Neigung von 48° nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt.

##### 2.2 Für Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° gilt:

- Ausschließlich zulässig sind matt wirkende Materialien in den Farben rot bis orange, grau bis anthrazit oder braun in Annäherung an die RAL Farbton:
- Rote Farbton: RAL 2000-2004, 2008-2012, 3000-3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031;
- Braune Farbton: RAL 8001-8025 und 8028;
- Graue Farbton: RAL 7010-7022, 7024-7026, 7031, 7043.
- Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine, Metallbleche etc.) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich um matt wirkende Oberfläche handelt, können Engoben ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitten der Hauptgebäude darf insgesamt nicht mehr als 65 % der Gesamtlänge des jeweiligen Dachabschnittes betragen. Deren Seitenwände müssen von freien Giebeln mindestens 1 m entfernt bleiben.

##### 3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

3.1 Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Zum „Boomweg“ ist außerhalb der Sichtfelder eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

##### 4. Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4.1 Die Bereiche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze gelegenen Flächen (Vorgartenbereich) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

##### 5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für andere Nutzung erforderlich sind. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind als versickerungsfähige Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

##### 6. Ordnungswidrigkeit (§ 80 Abs. 3 NBauO)

6.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer 1. bis 5 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Hinweise

#### 1. Baumutzungsverordnung

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

#### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3. Bodenbelastungen/Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 zu beachten.

#### 4. Abfallwirtschaft, Kontamination und Bodenbehandlung

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenaufgüsse) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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.

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. Gegebenenfalls sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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.

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.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z = 0 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 von > Z = 0 bis < bzw. = 2 ist unter Beachtung der Verwertungsverfahren der LAGA 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 Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen“ zu beachten.

#### 5. Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz dürfen Anpflanzungen, Zaune, Stapel, Haufen oder andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie höher als 0,80 cm sind oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich ist daher das eingezeichnete Sichtfeld freizuhalten.

#### 6. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

(§22 Abs. 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz Geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und die zeichnerisch als nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützt dargestellten Einzelbäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 01.12.1983, zuletzt geändert am 08.11.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenaufbereich, im Abstand von 5 Metern zum Baumstamm (Wurzelbereich), sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden.

Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Die ZTV-Baumpflege ist zu beachten.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

#### 7. DIN 18920

Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie R SBB 2023 „Schutz von Bäumen bei Maßnahmen“ sind bei allen Neubaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.

#### 8. Gewässerunterhaltung

Bei Gewässer II. Ordnung 310 „Rahester Zugschloot“ hat der Abstand von Anpflanzungen 5 m und von baulichen Anlagen zur Böschungsoberkante 10 m zu betragen. Zuständig für die Unterhaltungsmaßnahmen des Gewässers II. Ordnung 310 „Rahester Zugschloot“ bleibt weiterhin der Erste Entwässerungsverband Emden mit Sitz in Pevsum.

#### 9. Retention

Die Retention gilt als Erschlossen, wenn von der im Vorhabens- und Erschließungsplan sowie im Entwässerungskonzept dargestellten Versiegelung nicht abgewichen wird. Die versiegelten Flächen werden 1:1 umgesetzt, sodass eine Überschreitung der Retention nicht möglich ist.

#### 10. Erkundigungspflicht

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.

#### 11. Artenschutz

Für die Überwachung des Allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz und des Besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 und 4 Bundesnaturschutzgesetz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

#### 12. 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 (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimKG) vom 17.12.210 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Aurich am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08 „Rahe / Boomweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung als Satzung beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

### Verfahrensvermerke

#### 1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Rahe  
Flur: 2

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Jürgen Splonskowski  
(Unterschrift)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Jürgen Splonskowski

#### 2. Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ wurde ausgearbeitet vom  
Architektur- und Ingenieurbüro Eschen.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Ingo Eschen (Architekt, Dipl. Ing.)  
(Unterschrift)



#### 3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.02.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Des Weiteren wurden die betroffenen Anlieger zu einer frühzeitigen Anliegerversammlung im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung für den ..... ins Rathaus der Stadt Aurich eingeladen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... ebenfalls vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“, 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. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Terminvergabe öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom ..... ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

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

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

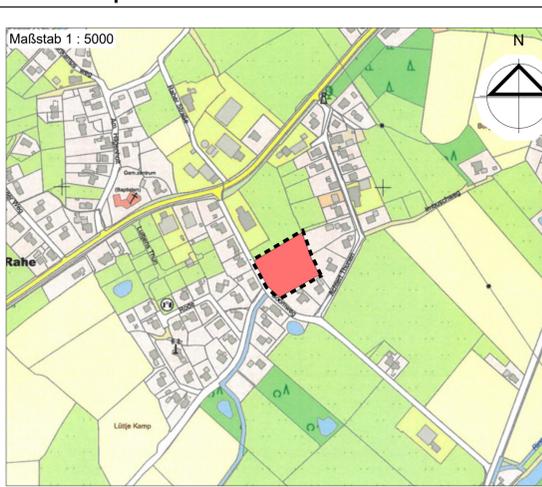
Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

#### 10. Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

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

Aurich, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

### Übersichtsplan



#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Gemeinde:	Nr. VE 08	
Aurich	Planungsstand: 13.11.2024	
Ortsteil:	<input checked="" type="checkbox"/> Neuaufstellung	<input type="checkbox"/> Ergänzung
Rahe	<input type="checkbox"/> Änderung	