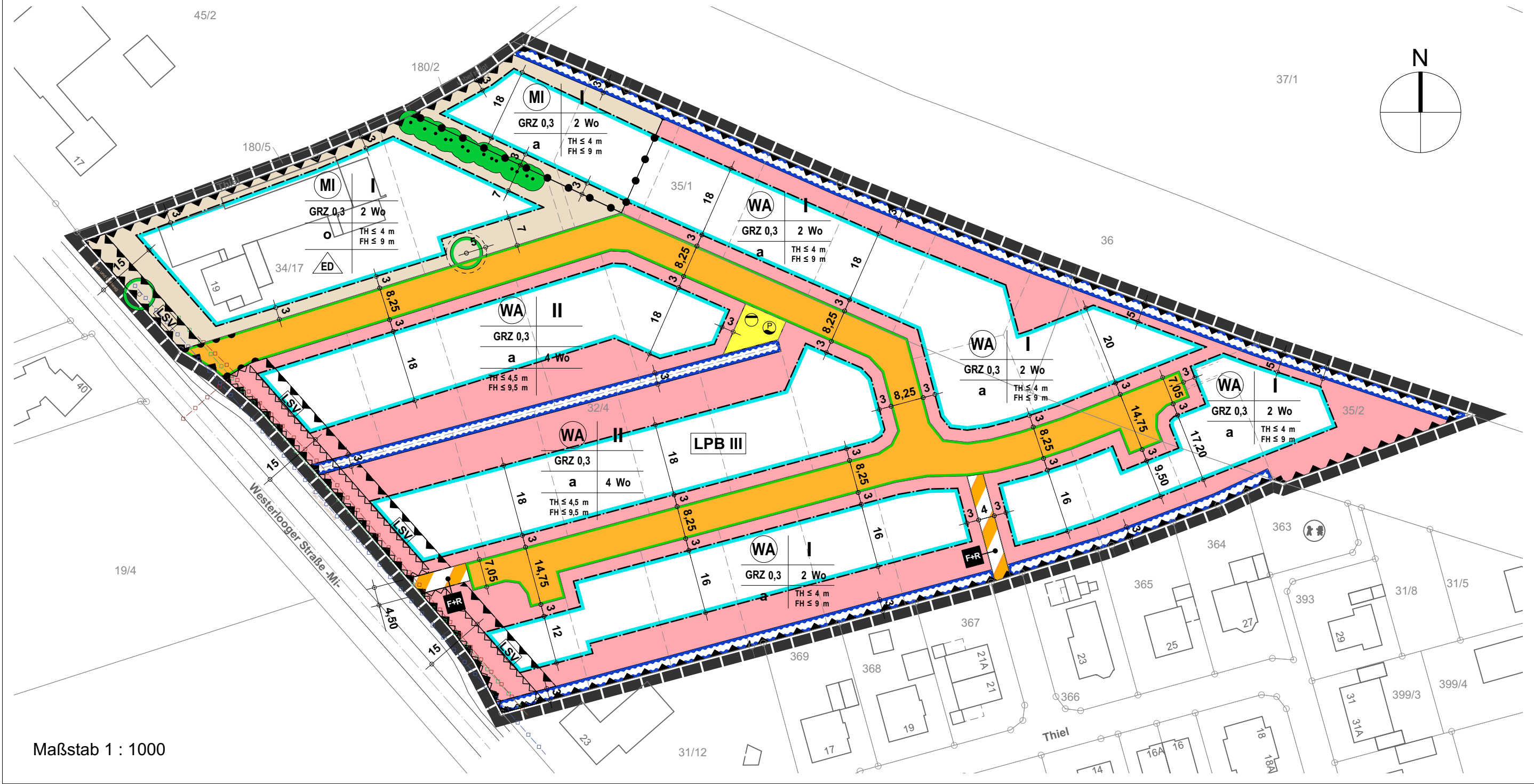




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(sh. textliche Festsetzung Nr. 2)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

Traufhöhe in Metern
(Th = Traufhöhe als Höchstmaß)

FH

Firsthöhe in Metern
(FH = Firsthöhe als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise
(sh. textliche Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



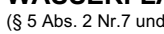
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser



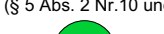
Pumpwerk



Wassereflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Versickerungsmulden



Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

(Nur in der Entwurfsunterlage Stand 05/2024)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



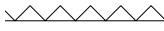
Gekennzeichnete Lärmpegelbereiche
(sh. Textliche Festsetzung Nr. 7.1)



Lärmerschutzbereiche
(sh. Textliche Festsetzung Nr. 7.2)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



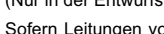
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
Anbauverbotszone gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes



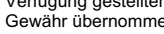
Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume



Parzellierungsvorschlag



Kennzeichnung von Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Hauptleitung unterirdisch Strom



Hauptleitung unterirdisch Gas



Hauptleitung unterirdisch Wasser

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind (Hinweis Nr. 7).

Dazu gehören alle Einzelhandelsbetriebe

- mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment,

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

In den Bereichen mit Beschränkungen der Zahl der Wohnungen auf zwei (2) sind pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig.

In den Bereichen mit Beschränkungen der Zahl der Wohnungen auf vier (4) sind pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

3. Abweichende Bauweise a

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das Plangebiet wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Mittelachse der nachstgelegenen Erschließungsstraße (Erdnaußenhöhe) festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 30 % begrenzt.

5.2 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittnitten aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderisprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.

Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugspunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittnitten der Dachhaut.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 1 u. Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Ausgenommen davon sind die Dächer von Dachaufbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Bei der Ausbildung von Grunddächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

2. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgang, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

3. Materialverwendung und Farbgestaltung

3.1 Außenwände

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

3.2 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer, Reetdächer sowie transparente (z.B. Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dacheisen entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den graubis schwarzgrauen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

Ausnahmen von dieser Ortslichen Bauvorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

4. Dächer von Doppelhäusern

Es ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachneigung sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

5. Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Grundstücke bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Mauern, Gabionenwälle, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) und Schneebere (Symphoricarpos albus) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (Hedera helix), Waldgelbblatt (Loniceria periclymenum) Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) und Fünfblättriger Wilder Wein (Parthenocissus inserta) begrünt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen und Nebenanlagen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen, Folienabdeckungen sowie die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden Ortslichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Fortsetzung

HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7. Sortimentsliste

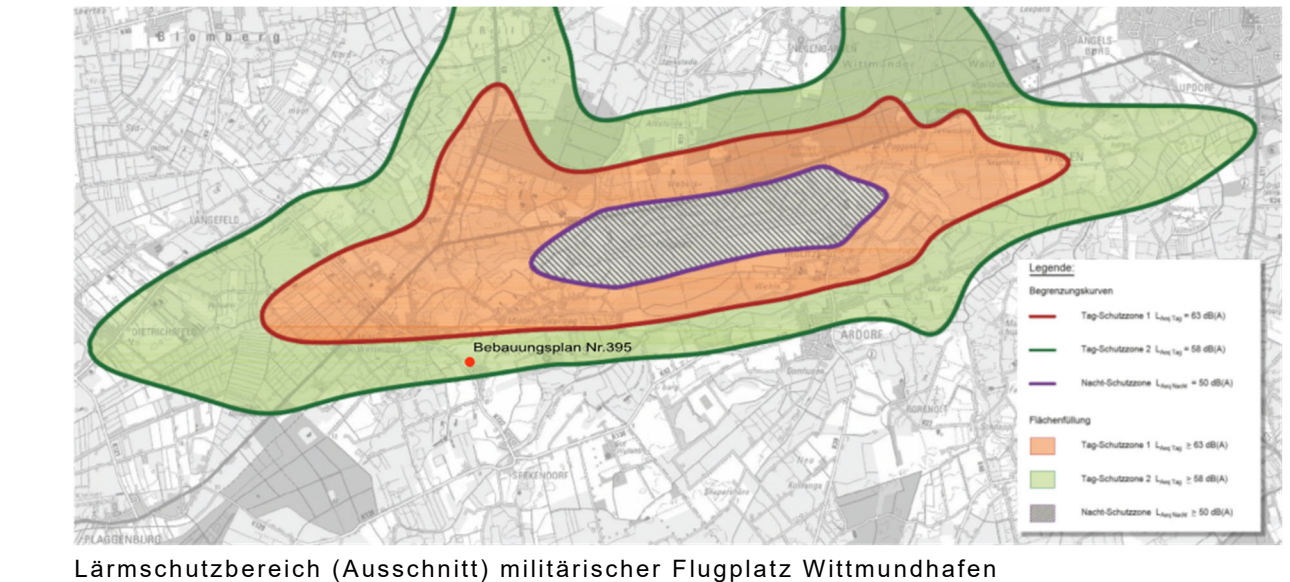
(§ 1 Abs. 6, Nr. 11, BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ (Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015). Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schularzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumarktartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektronikartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammlerhobbys Großelektro (weisse Ware) Rei- und Angelsausrüstung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren Zoobedarf

8. Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen in der festgesetzten Tagesschutzzone 2.



Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen

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 6 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanungsverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) hat der Rat der Stadt Aurich am den Bebauungsplan Nr. 395, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den Ortslichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

JOHANN-PETER SCHMIDT
dipl.-Ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
T 49-04941-686 34
mail@ips-architekten.de

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 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 des Bebauungsplanes Nr. 395 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.

Der Bebauungsplan Nr. 395 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 den Bebauungsplan Nr. 395 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

Fortsetzung

VERFAHRENSVERMERKE

Mängel der Abwägung

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

Aurich, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweiausfertigungen)

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
Plangrundlage 237500 vom 02.02.2024, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Spionskowski, Öffentlich bestellter und Beratender Vermessungsingenieur, Zingelstraße 2 in 26603 Aurich
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



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

Anteilige Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel



ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 10.000

Stadt Aurich

BEBAUUNGSPLAN NR. 395

„NÖRDLICH THIEL“

VORENTWURF

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO