



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

arab. zahl max. Grundflächenzahl
arab. zahl max. Geschosflächenzahl
röm. zahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

a / o Abweichende Bauweise / Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fussweg
Zufahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltende Einzelbäume
anzupflanzende Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen

GSi Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
Geltungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	FH = Firsthöhe TH = Traufhöhe

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 214.) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. Seite 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur: 20
Maßstab: 1:1000
Az.:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.9.1989, Nds.GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds.GVBl. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedarfsweisen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.08.02). 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 24.04.02

Vermessungs- und Katasterbehörde im Auftrage *[Signature]*
Katasteramt Aurich
Ostfriesländer Str. 48
26603 Aurich

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.
Aurich, den 12.14.02

[Signature]
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.08.1993 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht und am 29.03.2001 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen des §4 Abs. 3
- Nr. 2: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4: Gartenbetriebe
- Nr. 5: Tankstellen
der BauNVO nicht zugelassen.
In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 - 5 sind die Ausnahmen des §4 Abs. 3 BauNVO insgesamt nicht zugelassen.
Nr. 1 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zugelassen.
- Abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind im
- WA 3, 4 und 5 nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von max. 20m
- WA 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m
zulässig.
Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten (§23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. §§12 und 14 BauGB)**
3.1 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
Stellplätze und Garagen sowie Carports nach §12 BauNVO sind im
- WA 1 nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen und in Tiefgaragen zulässig.
- WA 2 und 3 nur in Tiefgaragen zulässig, darüber hinaus erforderliche Stellplätze, Garagen und Carports für die WA 2 und 3 sind ausschließlich in den festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen des WA 1 zu platzieren.
- WA 4 bis 7 innerhalb der Bereiche zwischen der Strassenverkehrsfläche und der strassenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einzelplätze im Bereich von Garagenzufahrten mit max. 2,5 m Breite je Garage.
3.2 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalts von mehr als 15,0 cbm haben, sind im
- WA 4, 5, 6 und 7 innerhalb der Bereiche zwischen der Strassenverkehrsfläche und der strassenseitigen Baugrenze unzulässig.
3.3 **Zufahrten**
Zufahrten zu den WA 1 bis 3 sind ausschließlich über die im Bereich des WA 1 festgesetzten Zufahrtbereiche entlang der Wallinghausener Straße zulässig.
4. **Ausnahmen von den Festsetzungen (§ 31 (1) BauGB)**
Im WA 3 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien in der Tiefe bis max. 2,0 m und bis zu einer Gebäudehöhe von 1/3 der max. Firsthöhe des Gebäudes zulässig.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

- Erhaltung von Einzelbäumen**
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen**
An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Einzelbäume neu anzupflanzen. Es sind die folgenden standortgerechten Laubgehölzarten Schwarzerle - Alnus glutinosa (am Ostrand der Goethestrasse), Flatterulme - Ulmus laevis (auf dem Kinderspielplatz), Winterlinde - Tilia cordata (im WA 7), Schwarzlinde - Tilia americana (am Nordrand der Kreisstrasse) zu verwenden. Es sind Hochstämme mit mind. 16,0 - 18,0 m Stammumfang zu verwenden. Im Kronentraufbereich sind am Stammfuß mind. 9,0 qm Wurzelraum von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2001 bis 10.12.2001 öffentlich ausgelegt.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem gedienten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aurich, den

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.2002 dem vereinfacht gedienten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.02.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.03.2002 gegeben.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 15.04.2002

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Genehmigung
Der Bebauungsplan Nr. nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. unter: Aufträgen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Aurich, den

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am 27.09.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften ist damit am 27.09.2002 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 09.01.2003

Stadt Aurich
Die Bürgermeisterin
[Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

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

Siegel *[Signature]*
Bürgermeisterin

Übersetzungsgericht Lüneburg
Beichte
zu AKO 22.04

- Materialverwendung / Farbgestaltung (§56 Abs. 1 Satz 2 NBauO)**
Die geneigten Dächer sind mit unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen der Farbreihe rot (RAL) 2001 bis 3031, braun (RAL) 8000 bis 8028, schwarz-grau (RAL) 9004 bis 9007 einzudecken. Gras- und Reeldächer sind ausnahmsweise zulässig. Die Verkleidung der Aussenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
- Einfriedrungen (§56 Abs. 1 Nr. 3 NBauO)**
Die Höhe der Einfriedrungen darf an der zu den Strassenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Mass von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedrungen über das Mass von 1,2 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern vollständig zu erhalten. Ein Rückschnitt ist nur an den Rändern der Fläche zulässig. Eine Entfernung von Bäumen ist nur bei Unfallgefahr zulässig.
- Anpflanzen von Sträuchern**
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Sträucher neu anzupflanzen. Je 1,0 qm Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubstrauch der Arten Vogelbeere/Eberesche, Faulbaum, Salweide, Korbweide, Mandelweide, Schwarzer Holunder/Flieder und Schlehe mit mind. 125,0 - 150,0 cm Wuchshöhe (vor Rückschnitt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der Gemeinschaftsstellplätze**
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum - Hochstamm der Art Flatterulme - Ulmus laevis mit mindestens 14,0 - 16,0 cm Stammumfang mit mindestens 6,0 qm unbefestigtem Wurzelraum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)
- Firsthöhenbegrenzung (§56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**
Die Firsthöhe darf im:
- WA 1 und 2 das Mass von 15,0 m
- WA 3 und 5 das Mass von 13,0 m
- WA 4 und 6 das Mass von 10,0 m
- WA 7 das Mass von 5,0 m
nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Mass zwischen der nächstgelegenen öffentlichen Strasse und den Schnittlinien der Dachhaut. Maßgebend für die WA 1, 2 und 3 ist die Höhe des nördlichen Fahrbahnrandes der Wallinghausener Strasse, gemessen mittig zwischen der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze.
2. **Traufhöhenbegrenzung (§ 56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**
Die Traufhöhen im WA 2 dürfen allseitig (umlaufend) das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der nächstgelegenen öffentlichen Straße und den Schnittlinien von Dachhaut und Wand. Maßgebend für das WA 2 ist die Höhe des nördlichen Fahrbahnrandes der Wallinghausener Straße, gemessen mittig zwischen der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze.
3. **Dachform (§56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**
In den Plangebiet sind nur Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
- im WA 4 und 6 Dachneigung 40,0 - 50,0 Grad
- im WA 1, 2, 3 und 5 Dachneigung 20,0 - 50,0 Grad.
Die Festsetzung gilt nicht für Grasdächer, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.
4. **Dachaufbauten (§56 Abs. 1 Satz 1 NBauO)**
Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,8 m sein, ausser wenn es sich hierbei um ein Zwerchhaus handelt. Das Zwerchhaus darf jedoch pro Dachseite des jeweiligen Gebäudes nur einmal erscheinen und die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ostgang des Hauptdaches muss mind. 1,5 m betragen.

- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefässscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage 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.
- Alllasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Baumschutz**
Die als zu erhalten und neu anzupflanzen festgesetzten Laubbaum - Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt als geschützte Landschaftsbestandteile gemäss §28 NntAG geschützt. Eine zusätzliche Bodenbefestigung, Bodenauftrag, Bodenabtrag und Ausstattungen im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind von daher zu vermeiden. Weitere Verletzungen des Wurzelraumes im Kronentraufbereich würden den guten Gesundheitszustand der Bäume gefährden. Zuständig für die Überwachung ist die Stadt Aurich, Fachbereich Bauen.
- Abfall- und Wertstoffentsorgung**
Sollten Verkehrswege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar sein oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten die Abfallbehörden an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Für diesen Fall wird durch den Landkreis als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Standort und Aufstellplatz bestimmt der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

Hinweise

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 24 / 1. Änderung
- Goethestrasse -

Gemarkung: Aurich Flur: 20
Stadt Aurich, Abt. Planung M 1:1000
Aurich, den 14.02.2002 Bearb.: Mu /