

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKrVO) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 322), hat der Rat der Stadt Aurich am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 29003 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwering-Str. 12
T +49-04941-696-34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom ..... bis zum ..... wurde den Bürgern 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§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

Innhalb 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 .....

Mängel der Abwägung

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

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2019), Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich. 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: ..... Antike Vermessungsteile

Unterschrift / Siegel

Beglaubigungsvermerk

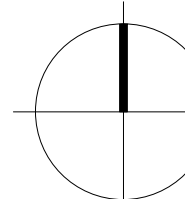
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den ..... Unterschrift



Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: 1.0, 0 (with TH and FH values)

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: MK2 II - IV, 1.0, 0 (with TH and FH values)



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
1.1 Allgemein zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
1.2 Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.
1.3 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.
1.4 Nicht zulässig sind
- Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 51 i. V. m. Parkhäusern und Parkpaletten
- Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

2. Baugrenzen

2.1 Bestehende Gebäude
Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen
Die östliche Baugrenze im Kerngebiet MK 2 darf mit einer 1-geschossigen Kolonnade mit einer Deckenhöhe von maximal 4 m um 1,5 m überschritten werden. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe im darüberliegenden Geschoss sind zulässig.

2.3 Städtebauliche Abstandsfächen, vom Baurechtsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beträgt die Tiefe der Abstandsfächen im Kerngebiet (MK 2) 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

2.4 Gebäudehöhe
Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist bei Flachdächern die Höhe der Attika; wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut und bei geneigten Dächern die äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ergibt sich bei geneigten Dächern aus den Schnittlinien der Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut). Im Rahmen der festgesetzten max. Traufhöhe sind bei Gebäuden mit Flachdächern zusätzlich Staffelgeschosse bis zu einer Traufhöhe von max. 3,00 m in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunter legenden Geschosses zulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes oberste Geschosse (es ist lediglich ein Staffelgeschoss möglich). Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfrüchtungen sind parallel zu den Richtungs Pfeilen gemäß Planeinschrieb zu stellen.

2.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12und § 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der mit Planzeichen 15.8 PlanZV umgrenzten Fläche Stellplätze i. S. d § 12 BauNVO einschließlich der Zufahren zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche „Burgstraße“ müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Eine direkte Anbindung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche „Burgstraße“ ist unzulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Kerngebiet zulässig. Stellplatzanlagen in Form von Parkhäusern und Parkpaletten sind unzulässig.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Auf der öffentlichen Grünfläche besteht ein mit Planzeichen 15.5 PlanZV festgesetztes Fahrrecht für die Nutzer der Stellplatzanlagen und die Anleger im Schlossbereich. Ergänzend besteht auf der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer in einer Breite von 3,00 m.

4. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei Hinweisen auf Altlagerungen / Altlasten bzw. Abfällen i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG und bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Baulastigkeit ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich."

Die DIN 19520 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

Es ist verboten, wildebelebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildebelebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wandlungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wandlungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ wird der Bebauungsplan Nr. 209 aufgehoben.

Die Lage von Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich I (Besonders schutzwürdiger Kernstadtbereich) der Gestaltungsatzung über Werbeanlagen und private Möblierung im öffentlichen Straßenraum - Innenstadter der Stadt Aurich.

Das Schlossensemble bildet mit den Baudenkmalen der beiden Turmpfeiler (Statuen von Pallas und Athene), dem Ehrenmal der Gefallenen des 1. Weltkrieges, dem alten Baumbestand der Schlossallee und der Baumreihe entlang der Julianenburger Straße eine Denkmalgruppe nach dem städtischen Denkmalverzeichnis (Denkmalgruppe Nr. 17). Es ist als solches als Kulturdenkmal gemäß § 6 DSchG ND geschützt und zu erhalten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: MK, Kerngebiet § 7 BauNVO Teilweise Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: GRZ 1.0 Grundflächenzahl, II - IV Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (m) über Normalnull (NN), TH maximale Traufhöhe in Metern (m) über Normalnull (NN), FH maximale Firsthöhe in Metern (m) über Normalnull (NN)

Bauweise, Baugrenzen

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Offene Bauweise, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage, Zulässige Überschreitung der Baugrenze

Verkehrsfächen

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Straßenverkehrsfächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Erhaltung von Bäumen, Kulturdenkmalgeschützter Baumbestand

Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

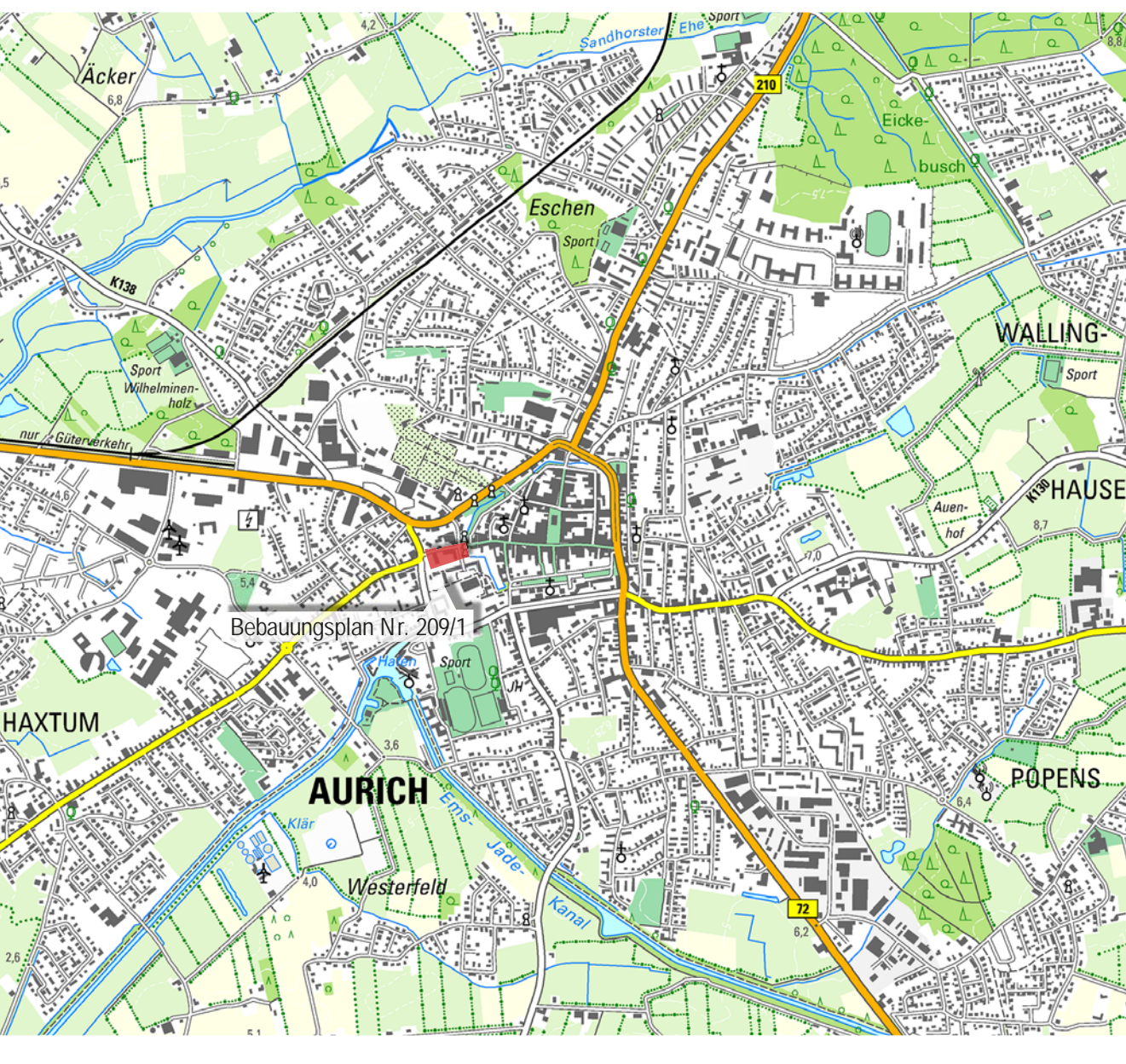
Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Bauweise max. Traufhöhe max. Firsthöhe

Bestandsangaben

Table with 2 columns: Symbol, and 2 rows: Flurstücksgrenze, Flur-, Gemarkung- o. Gemeindegrenze, Gebäude, Bestand Außenanlagen, Höhenpunkt in Metern über NN

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT AURICH

PLANNHALT

Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung „Nördlich Schlossbereich“

24. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB
Der Bebauungsplan enthält baurechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

Table with 6 columns: PROJEKT-NR., PROJEKTBEAR., PLANSTAND, MAßSTAB, BLATTGR., DATUM

PLANVERFASSER

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
29003 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
T +49-04941-696-34
mail@ps-architekten.de