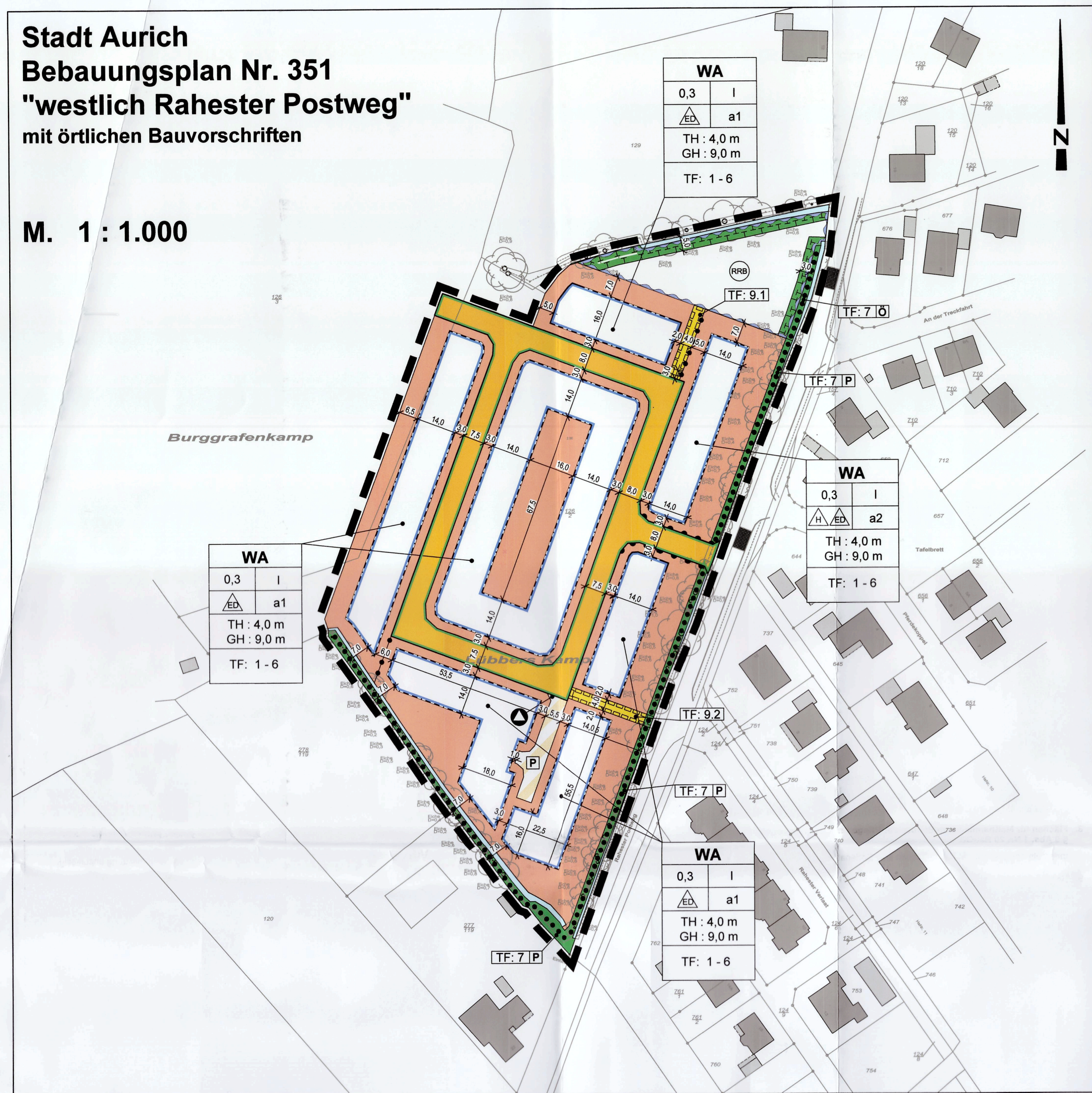


# Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 351 "westlich Rahester Postweg" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH: 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
  - GH: 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a1 / a2 abweichende Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: privat öffentlich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Stellfläche für Abfallbehälter
- Wasserflächen**
  - Regenrückhaltebecken
  - Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - zu erhaltende Wallhecke Zweckbestimmung: privat öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

## Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bauebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweisen a1 und a2 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB I. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**
  - a1: Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
  - a2: Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit einer Länge von maximal 25,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO I. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
  - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und der Oberkante des Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss.
  - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.
  - Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB I. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**
  - a1: Innerhalb des mit a1 festgesetzten Gebietes sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.
  - a2: Innerhalb des mit a2 festgesetzten Gebietes sind max. vier Wohneinheiten pro Hausgruppe und Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.
- Grundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Größe je Baugrundstück ist auf höchstens 800 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO I. V. m. § 12 und § 14 BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einzelstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.
- Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
  - Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze unzulässig.
  - In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
  - Eine Vergärnerung der Baum-Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
  - Der Volumenraum über dem Walkkörper - senkrecht vom Walkfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Baum-Wallhecken.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
  - Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich und der Anwohner belastet.
  - Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich belastet.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachaufbauten**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Organ des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.
- Dacheindeckung**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbbreite rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

  - Grün- und Rasendächer
  - in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
  - Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
- Dachform und Dachneigung**

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.
- Einfriedigungen**

Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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.
- Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
- Wallheckenschutz**

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsteile“, § 23 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 588 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Nordgrenze auf 377 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsteile nach NAGBNatSchG.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 351 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenfunktionsbe-einträchtigungen im Plangebiet mit Lage am Gemeindegew Hochpad in der Gemarkung Walle, Flur 6, Flurstück 1284 mit 213 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsteil nach NAGBNatSchG.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.09.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Ohrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rottbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Weißgelblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebiet ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebiet vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.
- Altstätten**

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.
- Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS- LP 4, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

## 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) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 679), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), hat der Rat der Stadt Aurich am 14.09.2018 diesen Bebauungsplan Nr. 351 „westlich Rahester Postweg“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Aurich, den 14.09.18

Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.02.2016, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 „westlich Rahester Postweg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, am 16.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 14.09.18

Der Bürgermeister

## 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2018). 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 04.09.2018

## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl. Ing. D. Thomas  
Dipl. Ing. J. Spionskowski  
(Unterschrift)

## 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordchen

Oldenburg, den 21.02.2018

## 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 26.06.2017 bis 14.07.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den 14.09.18

Der Bürgermeister

## 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 13.11.2017 bis 16.12.2017, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den 14.09.18

Der Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.09.2018, als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Aurich, den 14.09.18

Der Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 28.09.18 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.09.18 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 28.09.2018

Der Bürgermeister

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Übersichtsplan M. 1 : 5.000



**Stadt Aurich**

**Bebauungsplan Nr. 351  
"westlich Rahester Postweg"  
mit örtlichen Bauvorschriften**

M. 1 : 1.000