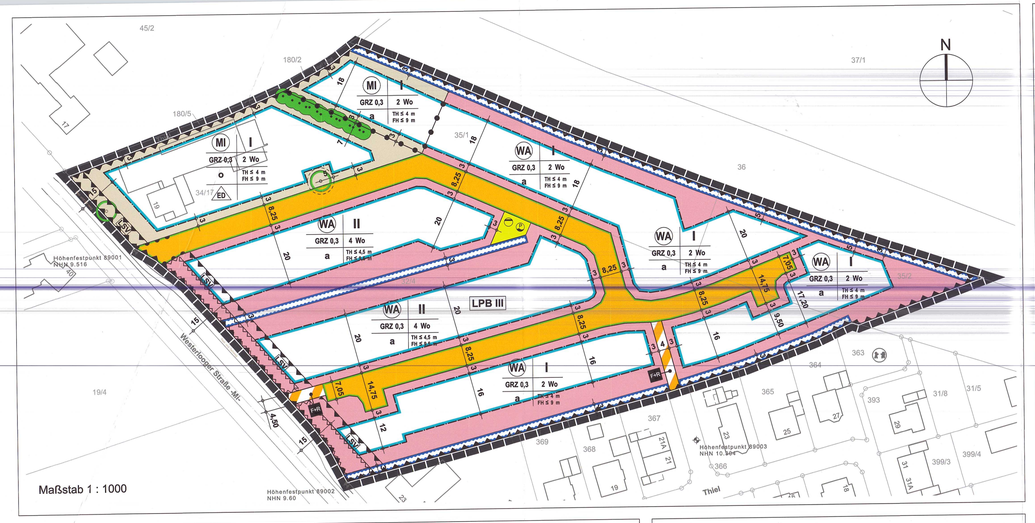


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (sch. textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (sch. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (sch. 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 (sch. textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- FH – Firsthöhe in Metern (sch. textliche Festsetzung Nr. 4.4)

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

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise (sch. textliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FWR – Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- P – Pumpwerk

WASSERFLÄCHEN 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. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB – Gekennzeichnete Lärmpegelbereiche (sch. Textliche Festsetzung Nr. 7.1)
- LSV – Lärmschutzvorkehrungen (sch. Textliche Festsetzung Nr. 7.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind Anbauverbotszone gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes
- Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützte Einzelbäume

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Gemarkung Middels-Westerloog, Flur 4
Plangrundlage 237500 vom 02.02.2024,
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Öffentlich bestellter und Beratender Vermessungsingenieur
Zingelstraße 2 in 26603 Aurich
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2024). 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.

Jever, 24.11.2025
Ort / Datum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Timo Mooitrat als Abwärter des
ÖbVI Jürgen Splonskowski
Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 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.

1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 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. 1,2 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. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Bezugshöhe
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen (Endausbauhöhe) kann beim Fachdienst 22 der Stadt Aurich nachgefragt werden.

4.2 Höhenlage
Für das Plangebiet wird die Höhenlage des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

4.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderücksprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.

4.4 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.

5. 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.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
(§ 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 (Planstraße) und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 3,00 m Breite je Garage oder Carport.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Im Bebauungsplan Nr. 395 ist für die bebauten Bereiche der Lärmpegelbereich III relevant.
Für den Lärmpegelbereich auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) gilt:

7.1 Lärmpegelbereich III:
An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich III mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

7.2 Lärmschutzvorkehrungen Freiräume
In den mit „LSV" gekennzeichneten Bereichen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) (WA) bzw. 60 dB(A) (MI) für den Tageszeitraum durch den Straßenverkehrslärm rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Westerlooger Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)" bzw. 60 dB(A) für ein „Mischgebiet (MI)" nicht überschritten wird.

8. Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind freiwachsend zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Abstand von mindestens 3,00 m zur Stammachse sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenverdichtung unzulässig.

9. Versickerung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)
Gemäß Entwässerungskonzept ist aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen grundsätzlich auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten und in die festgesetzten Versickerungsmulden einzuleiten und zu versickern, soweit nicht als Brauchwasser genutzt. Für Grundstücke, die nicht an den festgesetzten Versickerungsmulden anliegen sind Retentions- und Versickerungsflächen auf dem Grundstück nachzuweisen.

10. Beleuchtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung der Außenfassaden der Gebäude ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung
Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer 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 Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.
Bei Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach ist zu beachten, dass die Anlagen parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

2. Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaufstiffs zum First bzw. Walmgrat, 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 Weißblech 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 Dachsteinen entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis 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.
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,
- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

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, Gabionenzäune, 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 Schneebeere (Symphoricarpos albus) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera 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 Kiesbeeten sind unzulässig.

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

HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

3. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.

3.1 Altablagerungen, Altlasten und Abfälle
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte 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.
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) 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.

3.2 Kontamination
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.

3.3 Bodenbehandlung
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
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.
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.

3.4 Verwendung von Bauersatzstoffen
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
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.

3.5 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen
Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist dies nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften, insbesondere der Bodenart, gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem". In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis
Die Ergebnisse einer Prospektion weisen für das Plangebiet nur eine geringe Befundkonzentration auf. Bei Erdarbeiten können trotzdem archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

Fortsetzung
HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5. Baumschutzsatzung
(§ 22, Abs. 1, NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile)
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die im Bebauungsplan als Hinweis zeichnerisch dargestellten Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 10.12.2022 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

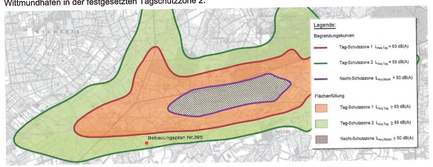
6. Artenschutz

6.1 Besonderer Artenschutz
(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)
Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten 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. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, 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-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten 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.

6.1 Allgemeiner Artenschutz
(§ 38 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Es ist verboten,
- nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden (außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden).

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

7. Fluglärm
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen in der festgesetzten Tagschutzzone 2.



Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen

8. Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:
- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Das ATV-Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) ist zu beachten.
Für die Baumaßnahmen darf nur unbelastetes und unbedenkliches Material verwendet werden. Sofern Recycling- oder Fremdboden eingesetzt werden soll, so muss dieser für den Einsatz in Wasserschutzgebieten gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) geeignet sein. Die Nachweise sind vorzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

9. Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

10. Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern
(§ 32a NbauO)
Auf die erweiterten Pflichten gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) zur Installation von Solarenergieanlagen bei der Errichtung und Änderung bzw. Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen wird hingewiesen.

11. Hochwasserschutz
Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter:
https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni
abgerufen werden. Bei Betroffenheiten sollte diesen Umständen im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung getragen werden.

12. Wallheckenschutz
(§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG))
Wallhecken sind entsprechend dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erhalten. Alle Handlungen, die das natürliche Nachwachsen von Bäumen und Sträuchern auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffollien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken ist verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf mind. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.
Direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft auf 120 m Länge eine geschützte Wallhecke (Lage siehe Biotoptypenplan zum Umweltbericht).
Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach § 22 Absatz 3 NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

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 5 G. vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Stadt Aurich am 18.09.2025 den Bebauungsplanes Nr. 395 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Aurich, den 03.12.25 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 395 „Nördlich Thiel" wurde aufgestellt vom Büro für Architektur und Stadtplanung, Dipl.-Ing. Architekt Johann-Peter Schmidt, Bürgermeister-Schwiening-Straße 12, 26603 Aurich.

Aurich, den 02.10.2025

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufst