PRÄAMBEL / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 372 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der jeweils zur Zeit des Planungsstandes geltenden Fassung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1. Nichtzulässigkeit von Nutzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 372 wird festgesetzt, dass

- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (Bereiche D, E, F, I) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sind,
- im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (Bereich B und C) die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden und
- im Mischgebiet (MI) (Bereiche A und H) die gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 auf max. 40% begrenzt.

1.3 Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung wird für die Teilbereiche des Plangebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude eine maximale Anzahl von zulässigen Wohneinheiten festgesetzt:

- Bereich A: 8 Wohneinheiten,
- Bereiche B, C und G: 6 Wohneinheiten,
- Bereiche D, E, F, H, I : 5 Wohneinheiten.

1.4 Bauweise

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ist im Bereich A die geschlossene Bauweise (g), in den Bereichen B, C, D, E, F, G, H und I die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkungen und Vorgaben zur Firstrichtung:

- a1: abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge max. 20,0m
- a2: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m, giebelständig zur Oldersumer Straße
- a3: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m
- a4: abweichende Bauweise, Gebäudelänge x -breite max. 20,0m x 12,0m, giebelständig zur Graf-Ulrich-Straße
- a5: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25,0m

1.5 Nebenanlagen und Garagen

In allen Wohngebieten (WA und WB) des Plangebietes sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1- 1.8 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.6 Grundstückszufahrt

Im gesamten Plangebiet ist je Grundstück nur eine, max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig.

1.7 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine Firsthöhe von 15,00 m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstgrenze sowie im Bereich A der festgesetzten Mischgebiete (MI) eine Firsthöhe von 17,00 m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstgrenze festgesetzt.

1.8 Baumerhalt

Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Maßnahmen zur Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Sie sind im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Bei Abgängigkeit sind sie an selben Standort durch Neuanpflanzungen gleicher Art als Hochstammbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Schotter, Fugenpflaster mit mind. 25 % Fugenanteil oder Rasengittersteine auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 25 cm Aufbaustärke erfolgt. Diese Ausnahme ist nur für die Einzelbäume zulässig, die nicht zusätzlich dem Schutz als Naturdenkmäler unterliegen.

1.9 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

In Teilbereichen des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit (Wegerecht Fußweg) und zu Gunsten der Versorgungsträger (Leitungsrechte) festgesetzt.

1.10 Passiver Lärmschutz

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

R'w,ges = La - KRaumart

mit

La	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.Ä.

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

„Freiräume":
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs.3 NBauO

Die Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur anzuwenden, sofern es sich um Neu- oder Ersatzbauten sowie um Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, handelt. Bestandsgebäude sind von den nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen.

2.1. Außenwände (§84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel" und IN 105-100: 2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") zu verblenden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel in orangefarbenen, roten, braunen oder rotblauen Farbtönen verwendet werden.
Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
als rotblau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 4004 und 4007;
Einschränkungen sind möglich.
Im Bereich beidseitig der Graf-Ulrich-Straße sowie südlich der Oldersumer Straße sind auch verputzte Fassaden zulässig, dessen Farbgebung mit der Abteilung Planung der Stadt Aurich abzustimmen ist.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer max. Fläche von 30 % der Außenwandfläche (je Fassadenseite) handelt, die ansonsten den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel (§84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 6,50 m über Normalhöhe Null (NHN) an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 11,50 m über Normalhöhe Null (NHN) an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Normalnull (NHN) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NHN) und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 12,50 m über Normalhöhe Null (NHN) betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NHN) und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

2.3. Dachform (§84 Abs.3 Nr.1 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO- mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil eine Neigung von maximal 80° haben, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 20° aufweisen muss. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.4. Dachaufbauten (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgauben 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.5. Dacheindeckung (§84 Abs.3 Nr.1 NBauO)

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 35° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") oder Reet vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;
als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008;
als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn
- es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie 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 qm handelt.

2.6. Vorgartenbereiche

2.6.1. Einfriedung im Vorgartenbereich (§84 Abs.3 Nr.3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen zulässig. In den Bereichen E und F des Plangebietes, die von der Graf-Ulrich-Straße erschlossen werden, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

2.6.2 Gestaltung Vorgartenbereich (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Die Bereiche zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze gelegenen Flächen (Vorgartenbereich) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

2.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

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

3. Hinweise

3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreis Aurich in der jeweils gültigen Fassung.
Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.3 Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

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. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten.

3.4 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und aridere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

3.5 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

(§22 Abs.1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz Geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume und die zeichnerisch als nach Baumschutzsatzung geschützt dargestellten Einzelbäume sind 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 Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden.

Im Plangebiet sind 130 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon werden 91 Einzelbäume zudem im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

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.

3.6 Naturdenkmäler

(§21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 28 Bundesnaturschutzgesetz)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume mit dem zeichnerischen Hinweis ND sind zugleich als Naturdenkmale geschützt.
Die Blutbuche (Fagus sylvatica Atropunicea) auf dem Grundstück Reilstraße 7 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 55 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 26.09.2019 ist zu beachten.
Die Rotbuche (Fagus sylvatica) auf dem Grundstück Graf Ulrich-Straße 6 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 112 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.
Die Baumgruppe südlich der Graf Ulrich-Straße (4 Hainbuchen/Carpinus betulus) auf dem Grundstück Graf Ulrich-Straße 1 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 113 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.
Die Baumgruppe nördlich der Graf Ulrich-Straße (2 Rotbuchen/Fagus sylvatica, 2 Holländische Linden/Tilia vulgaris, 1 Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) auf dem Grundstück Julianenburger Straße 23 ist zugleich als Naturdenkmal AUR 114 nach § 21 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 11.08.1983 ist zu beachten.

Zuständig für die Überwachung ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

3.7 Gewässerunterhaltung

Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und bauliche Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) haben einen Abstand von mindestens 1,00 m ab Böschungsoberkante zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) einzuhalten.

3.8 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.

3.9 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Aurich öffentlich zur Einsichtnahme aus.

3.10. Artenschutz

(Besonderer Artenschutz nach §44 Abs.1 und Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz)

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen 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 in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, 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.

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Bauer auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.

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

(Allgemeiner Artenschutz nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz)

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: Artikel 11 - Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften (EnSiGuändG k.a.Abk.) vom 08.10.2022 (BGBl. I S 1726) (Nr. 37); Geltung ab dem 13.10.2022.

Des Weiteren der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Stadt Aurich am15.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 08.02.23

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Bebauungspläne Nr. 41/1/N -Oldersumer Straße/Graf–Ulrich-Straße und 63/N -Graf- Ulrich-Straße/ Am Neuen Hafen- werden zum Bebauungsplan Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" zusammengefasst, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 02.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO beschlossen und seine öffentliche Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" und der Entwurf der Begründung haben vom 23.05.2022 bis zum 30.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 20.05.2022 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 08.02.23

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur: 9
Maßstab: 1: 1000 Az.: 21.26.372

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 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 02.02.2023

Dipl.Ing. Jürgen Splonskowski - ÖbVI

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 372„nördlich und südlich Graf-Ulrich- Straße" nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 08.02.23

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372 wurde vom Büro urbano stadtplanung & architektur, Osterstr. 4, 26505 Norden ausgearbeitet.
Norden, den

Stadtplanerin

urbano stadtplanung & architektur
osterstraße 4
26505 Norden
fon 04931 - 97 50 150
www.urbano-norden.de
info@urbano-norden.de

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 7.02.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" ist damit am 7.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 8.02.23

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41/1/N und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63/N als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 08.02.23

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriftenüber das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des
Bebauungsplanes Nr. 372„nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bekanntmachtung erfolgte am 15.06.2018.
Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB i. V. m.§ 13a Abs. 3 BauGB wurde den Bürgern vom 25.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 22.06.2018 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den 08.02.23

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 372 „nördlich und südlich Graf-Ulrich