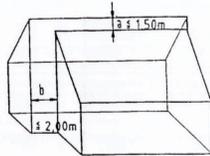


Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 „Differstraße“

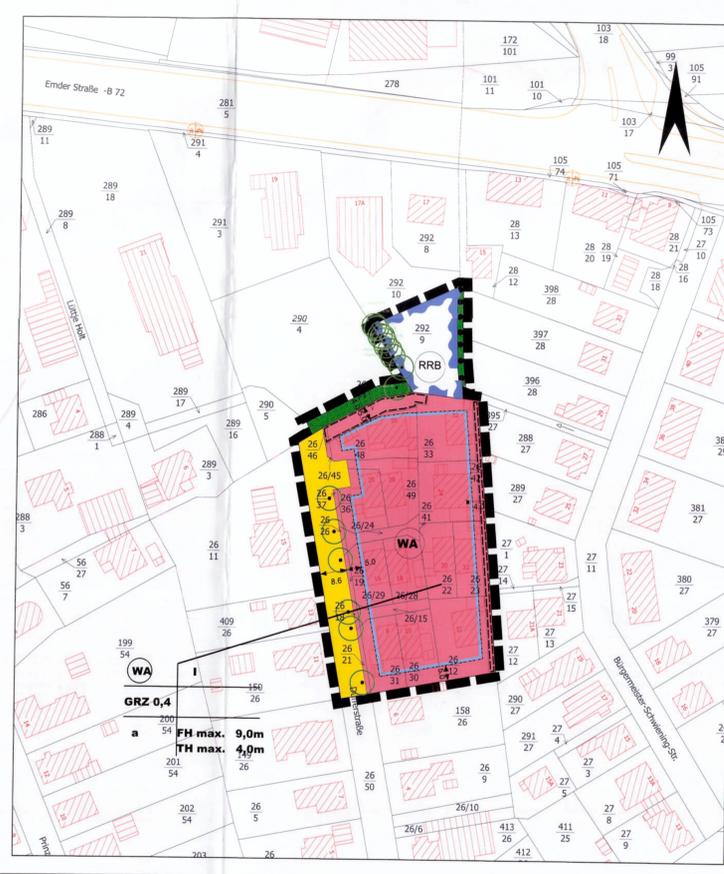
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.5 und Abs. 6 BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Die nach § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten WA auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt.
Für das Planungsbiet wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.
3. Abweichende Bauweise a (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit 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 maximale Gebäudelänge nicht anzurechnen.
4. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.
Geschossfläche
Die maximal zulässige Geschossfläche je Einzel- oder Doppelhaus beträgt 180 qm.
Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 1 BauNVO)
Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten.
Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugsunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die maximalen Firsthöhen (FH) der baulichen Anlagen mit 9,0 m festgesetzt.
Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugsunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die maximalen Traufhöhen (TH) der baulichen Anlagen mit 4,0 festgesetzt.
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.
Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 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 der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.
5. Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
In einem Streifen von 3,0 m Abstand zu den Mittelachsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
6. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.b BauGB)
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Krontraufbereich (Wurzelaum) von Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Krontraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Rasengittersteine, Schotter, Porenpflaster, Kies oder Brechsand auf wasserdurchlässiger Tragschicht erfolgt.
7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25.a BauGB)
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist je 1 qm Fläche ein Laubstrauch gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten Schlehe, Rote Johannisbeere, Ohrchenweide, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Faulbaum und Frühe/Echte Traubenkirsche zu verwenden. Als Qualität sind zweimal verpfanzte Sträucher ohne Ballen mit 100-125 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zu verwenden. Die Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Die Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes untersucht. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens war erforderlich und wurde auf einer Teilfläche nördlich innerhalb des Geltungsbereiches einbezogen. Die Oberflächenentwässerung wurde, nach Genehmigung durch den Landkreis Aurich, bereits baulich umgesetzt.
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Die Erschließung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Differstraße, mit Anschluss an den Exturm Weg und im weiteren Verlauf anbindend an die Emdor Straße (B72).
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO)
1. Dachform
In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel-, Walm-, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:



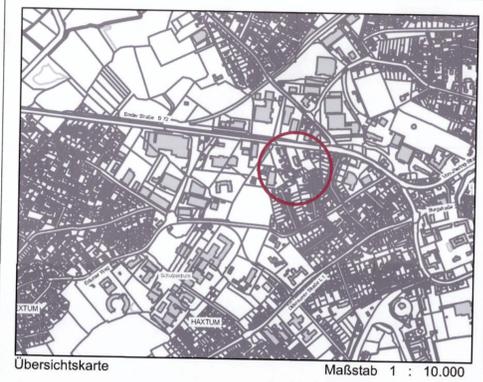
- 2. Dachaufbauten (§ 84 Abs. 3 Satz 1 NBauO)
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung 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 mindestens in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.
3. Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das geneigte Dach mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen oder als Grün- oder Reetdach herzustellen.
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbblöcken der RAL-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbblöcken der RAL-Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbblöcken der RAL-Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.
Hinweise
1. Bodenfunde (§ 14 Abs. 1 u. 2 NDschG)
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen, für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG), 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.
2. Altlasten/ Altablagerungen (§ 6 NBodSchG)
Sowohl auf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen (Regenwasserrückhaltebecken), als auch im Bereich östlich der Differstraße befinden sich Altablagerungen (siehe Anlage Altlasten). Die Altlasten wurden im Rahmen der Erstellung des Regenrückhaltebeckens fachgerecht entsorgt. Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen bzw. Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
3. Abfälle (KrWG)
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.
4. Oberflächenentwässerung (§ 107 NWG, § 119 NWG)
Die Oberflächenentwässerungsanlagen sind ausgelastet. Für zusätzliche Versiegelungen auf den privaten Grundstücken ist eine entsprechende Regenrückhaltung herzustellen. Zuständig für die Unterhaltung ist der Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich. Zuständig für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen) ist nach § 107 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) der jeweilige Grundigentümer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt entsprechend dem vom Landkreis Aurich Untere Wasserbehörde genehmigten Oberflächenentwässerungsplan, der beim Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich einsehbar ist.
Zu Entwässerungsgräben III. Ordnung ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume, Sträucher) und mit baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen), ein Mindestabstand von 1,0 m gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Zuständig für die Überwachung der Oberflächenentwässerungsanlagen ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.
5. Nicht überbaute Flächen (§ 9 Absatz 2 NBauO)
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen. Bauordnung (NBauO), müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit eine Befestigung nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist.
6. Baumschutzsatzung (§ 22 Absatz 1 NNatSchG)
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.
Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Krontraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.
Eine Beschädigung der Wurzeln bei Befestigungen im Krontraufbereich ist auszuschließen. Die Regelwerke ZTV-Baumpflege des FLL e.V. Bonn und DIN 18920 des Deutschen Instituts für Normung Berlin in der gültigen Fassung sind zu beachten.
Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.
7. Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 NNatSchG)
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Diese Wallhecke ist nach dem gesetzlichen Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung und zum Gebäudeschutz.
Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsröse/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, Echte/Frühe Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.
Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach § 22 Absatz 3 NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.
8. Walderhaltung (§ 8 NWaldLG)
Wald darf nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird. Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde als Untere Forstbehörde des Landkreises Aurich im Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz.
9. DIN – Normen und technische Regelwerke
Die für den Bebauungsplan relevanten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Aurich während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 81) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 und zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289), hat der Rat der Stadt Aurich am 09.02.25 den Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Satzung mit Begründung beschlossen.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2019
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.09.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Aurich, den 05.06.25
Kriegstaumt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ wurde aus dem Auftrag der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.
Aurich, den 09.02.25
Planverfasser
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Am 16.06.2008 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ empfohlen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am 29.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister
Öffentlichkeitsbeteiligung
Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB wurde den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern am 17.02.2010 um 17 Uhr im Ratssaal der Stadt Aurich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.
Des Weiteren wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ vom 01.04.2010 bis einschließlich dem 26.04.2010 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 13.06.2024 ebenfalls in dieser Zeit befragt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.25, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.02.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 196 „Differstraße“ ist damit am 09.02.2025 rechtsverbindlich geworden.
Aurich, den 09.02.25
Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO nicht geltend gemacht worden.
Aurich, den
Bürgermeister
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 196 „Differstraße“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Aurich, den
Bürgermeister
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



- Planzeichenerklärung:
- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer z.B. I
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Firsthöhe FH z.B. FH max. 9,0m
Traufhöhe TH z.B. TH max. 4,0m
 - 3. Bauweise, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen
Strassenverkehrsfläche
 - 5. Grünflächen
private Grünfläche
 - 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Regenwasserrückhaltebecken
 - 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu erhaltender Baum
zu erhaltende Wallhecke
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 - 8. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, des Betriebes des RRB sowie dessen Beauftragte
Geltungsbereich



Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 196 „Differstraße“
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches
Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
Stand: Januar 2025
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung © 2019
Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. – Hippen – Platz 1
26603 Aurich
Maßstab 1 : 1.000
Bearb. St./Wu./Th.
Mappe: BPlan 196 / endgültige Planfassung