

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abweichende Bauweise**
 (§9 Abs. 1 und 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.
- Beschränkung der Grundfläche**
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die Grundfläche pro Einzel- und Doppelhaus darf maximal 180 m² betragen.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen nach § 19 Abs. 4.3 um 50 % überschritten werden.
- Geschossflächen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Anlagen nach § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- Gebäudehöhe**
 (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.
Die Firsthöhe darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- 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 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 und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.
- Wallheckenschutz**
 (§ 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 straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen davon sind die festgesetzten Entwässerungsmulden vor der Wallhecke (Planzeichen 5.2). Ausgenommen sind weitergehend die Nebenanlagen der öffentlichen Erschließungsanlagen (Stellplätze); diese müssen einen Mindestabstand von 2,0 m von den Achsen der Wallhecke einhalten.
Sofern die Erschließung eines Grundstückes über eine Wallhecke erfolgt, ist zu diesem Zweck pro Grundstück ein (1) Wallheckendurchbruch in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter dem Gebot der Vermeidung ein Bereich ohne oder mit nur geringfügigem Gehölzbewuchs zu wählen.
- Erhaltung und Entwicklung von Wallhecken**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)
Ergänzend zur Festsetzung Nr. 7 sind für die als zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzten Wallhecken (Planzeichen 6.3) offene Bereiche mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 9.1 und 9.2 der textlichen Festsetzungen nachzupflanzen, wobei Bäume in einem Abstand von 10 – 15 m und Sträucher zur Zwischenpflanzung in einem Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m gesetzt werden sollen.
Für die Wallhecke entlang der Spalstraße sind ergänzend zur Festsetzung Nr. 7 offene Bereiche mit Sträuchern aus Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen nachzupflanzen, wobei Sträucher in einem Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m gesetzt werden sollen.
- Artenliste**
 9.1 Gehölz- und Kleinbäume

Deutscher Gehölzname	Wissenschaftlicher Artnamen	Pflanzqualität/-höhe *1
Sandbirke	Betula pendula	Heister 1xv./100-125 cm
Stieleiche	Quercus robur	Heister 2xv./100-125 cm
Esche	Fraxinus excelsior	Heister 2xv./150-200 cm
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heister 2xv./100-125 cm
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia	Heister 2xv./125-150 cm

 9.2 Sträucher

Deutscher Gehölzname	Wissenschaftlicher Artnamen	Pflanzqualität/-höhe *1
Haselnuss	Corylus avellana	Strauch 2xv./60-100 cm
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 2xv./60-100 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 2xv./60-100 cm
Salweide	Salix caprea	Strauch 2xv./60-100 cm

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
 Plangrundlage: Liegenschaftskataster
 Gemeinde: Aurich Gemarkung: Walle Flur: 5 Maßstab: 1 : 1000
 Die kommunalen Körperschaften sind von den Vorbehalten bei der Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens gem. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 freigestellt. Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.2010). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Aurich, den 14.09.2012

Dipl.-Ing. Dettlev Thomas, Dipl.-Ing. Jürgen Splonkowski, Öffentlich best. Verm.-Ing., Aurich

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 wurde ausgearbeitet von
 Johann-peter schmidt | dipl.-ing. architekt
 Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
 Bgm.-Schwiening-Str. 12 / 26603 Aurich
 Tel. 04941 - 68634 / Fax 04941 - 68637
 mail@jps-architekten.de
 Aurich, den 25.01.2011

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§56 ABS. 1, I, V. M. §98 NBAUO)**
- Einfriedungen**
Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.
 - Dachform und Dachneigung**
Es sind Sattel-, Walz- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports, und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.
Pultdächer sind nur in der dargestellten Lösung zulässig:
 - Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Materialverwendung und Farbgestaltung**
Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

HINWEISE

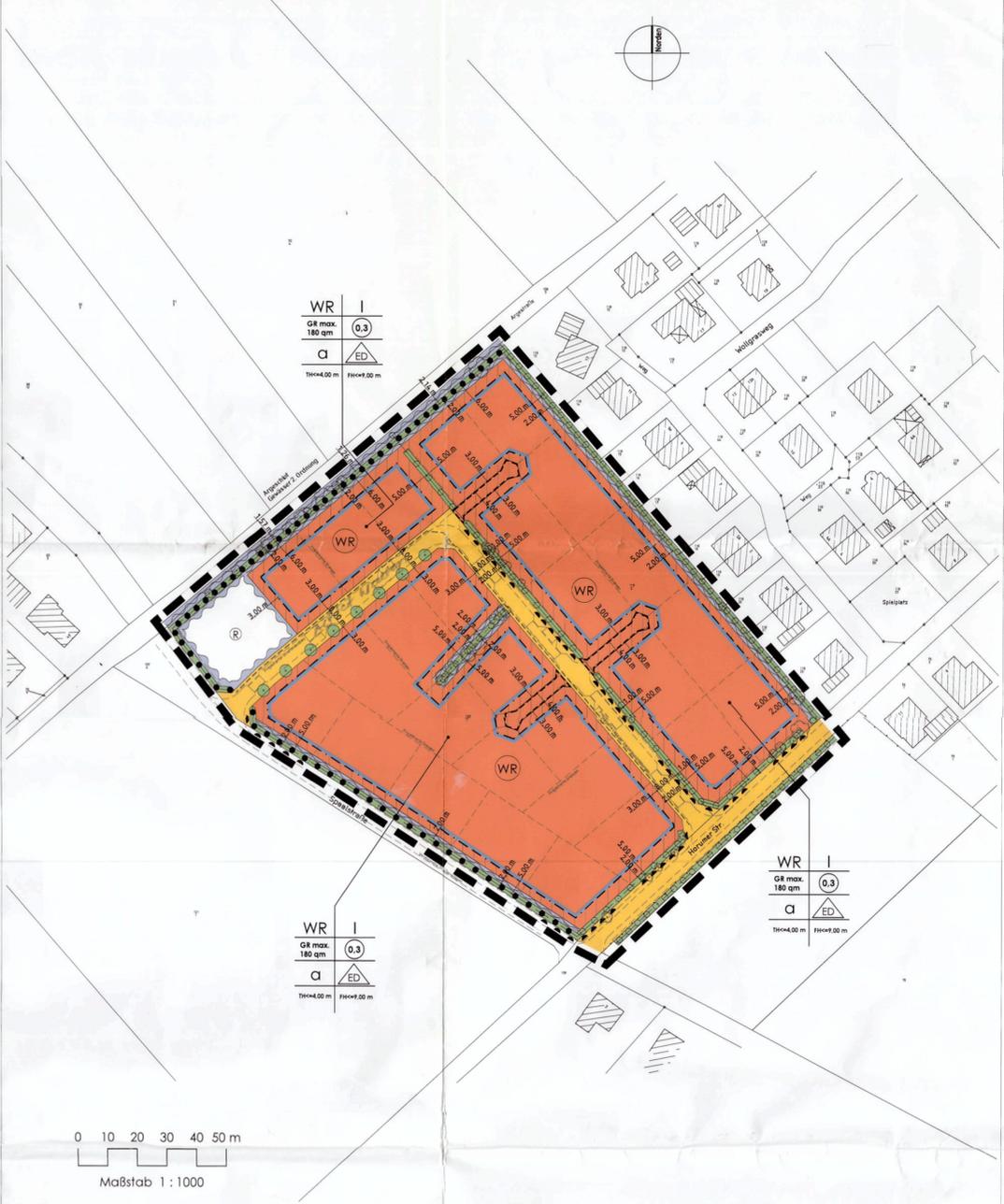
- Allstatten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**
Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Standort und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.
Die Anwohner von Stichstraßen ohne oder mit nicht ausreichend dimensionierter Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.
- 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.
- Wallhecken**
Die zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 (1) 25.b) Baugesetzbuch und der Festsetzung zur Neuanlage nach § 9 (1) 25.b) Baugesetzbuch, auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich ist die Überwachung der Erhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
 Aurich, den 23.02.12

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.03.2011 bis 31.03.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.
 Aurich, den 23.02.12

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Aurich, den 23.02.12

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Aurich, den



Vereinfachte Änderung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Aurich, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 314 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.12 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.
 Aurich, den 23.02.12

Genehmigung
 Der Bebauungsplan Nr. 314 nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ.) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kennlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 1 u. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 , den

Beifrittsbeschluss
 Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (AZ.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigegeben.
 Der Bebauungsplan Nr. 314 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Aurich, den

Inkrafttreten
 Die Erstellung der Genehmigung / der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 314 ist im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden am 14.03.2012 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 314 ist damit am 14.03.2012 rechtsverbindlich geworden.
 Aurich, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 314 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 314 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.
 Aurich, den

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 314 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Aurich, den

Beglaubigungsvermerk
 (nur für Zweifelsentlegungen)
 Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.
 , den

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), alle in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 314, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Aurich, den

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
 GR Grundfläche (einschließlich maximaler Flächenangebot vgl. textliche Festsetzung Nr. 2)
 GFZ (0,3) Geschossflächenzahl (einschließlich maximaler Flächenangebot vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)
 I Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
 Traufhöhe TH <= 4,00 m
 Firsthöhe FH <= 9,00 m
 vgl. textliche Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baugrenzen
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig vgl. textliche Festsetzung Nr. 5
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 Bereiche für die Regenwasserrückhaltung
 Entwässerungsmulde (Verrohrung im Bereich von Zufahrten)

6. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzung von Bäumen (schematische Darstellung straßenbegleitende Baumplanung)
 Erhaltung von Wallhecken vgl. textliche Festsetzung 7
 Erhaltung und Entwicklung von Wallhecken vgl. textliche Festsetzung 8

7. Sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Bauweise	Ein- bis vier Doppelhäuser
Traufhöhe	Firsthöhe

Projektierter Maßnahmen im städtebaul. Zusammenhang ohne Festsetzung

Erneute Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes hat vor seiner Bekanntmachung zu erfolgen.
 Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird der Bebauungsplan Nr. 314 „Spalstraße“ im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB hiermit erneut bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 314 „Spalstraße“ wurde erneut am 10.01.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht.
 Aurich, den 06.01.25

Unterschrift

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 314
 - Spalstraße -
 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

johann-peter schmidt | dipl.-ing. architekt
 Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
 Bgm.-Schwiening-Str. 12 / 26603 Aurich
 Tel. 04941 - 68634 / Fax 04941 - 68637
 mail@jps-architekt.de

Aurich, den 15.08.2011