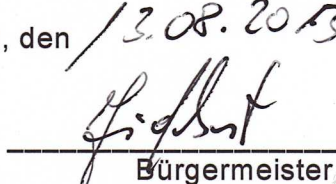


Präambel

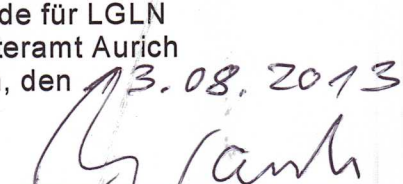
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414) und der §§ 58, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) und der §§ 6 und 40 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 304, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 13.08.2013

Bürgermeister

Planunterlage

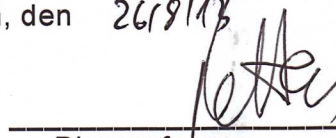
Kartengrundlage: Gemarkung: Sandhorst
Flur: 008
Maßstab: 1 : 1000
Az.:

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.12). 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.

Behörde für LGLN
Katasteramt Aurich
Aurich, den 13.08.2013

Unterschrift

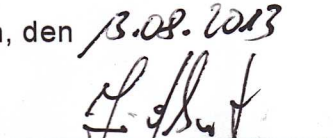
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 „An der Johanniskirche“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst Planung.

Aurich, den 26.09.13

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

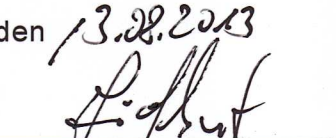
Der VA der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 25.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 13.08.2013

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

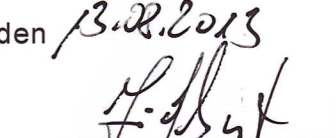
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 15.03.2011 bis zum 18.04.2011 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 13.08.2013

Bürgermeister

Zweite öffentliche Auslegung

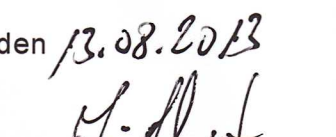
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 23.05.2012 bis zum 29.06.2012 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 13.08.2013

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 304 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 13.08.2013

Bürgermeister

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan Nr. mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.: 304

„An der Johanniskirche“

im Ortsteil Sandhorst

Textliche Festsetzungen

Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

offene Bauweise (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 22 (1) u. (2) BauNVO)

Im WA 1 und 2 gilt die offene Bauweise; zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 (6) BauGB)

Im WA 1 sind pro Einzelhaus (EH) maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte (DHH) maximal eine (1) Wohneinheit zulässig. Im WA 2 sind pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.

Gebäudehöhenbegrenzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 (1) u. (2) sowie 18 (1) BauNVO)

Die Traufhöhe darf das Maß von 6,5 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 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten (§9 (1) Nr. 4 u.11 i.V. m. § 23 (5) BauNVO sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb des Bereichs von 5 m ab der Grenze der Straßengrundstücke der Straßen „An der Johanniskirche“ sowie „Wiesenstraße“ und straßenseitiger Bebauung unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrten zu den Garagen und Carports mit maximal 2,5 m Breite je Garage oder Carport. Die Zu- und Abfahrten für die erforderlichen Stellplätze auf dem Flurstück 158/6, Flur 8,

Gemarkung Sandhorst haben von und zur „Wiesenstraße“ zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die erforderlichen Stellplätze für zwei vorhandene Wohneinheiten auf dem genannten Flurstück (Bestandsschutz).

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

1. **Einzelbaumerhaltung** (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenen Einzelbäume ist der Wurzelbereich der Bäume in bis zu 6 m Abstand vom Stammfuß von Bodenbefestigung, Bodenversiegelung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen und freiwachsend zu erhalten. Zur Pflanzung sind Hochstämme mit mindestens 18 -20 cm Stammumfang zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

(§ 56 (1) Satz 1 i. V. m. § 98 NBauO)

1. **Dachform** (§ 56 (1) Satz 1 NBauO)

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. 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. Gründächer müssen eine Dachneigung von mindestens 20° einhalten.

2. **Dachaufbauten** (§ 56 (1) Satz 1 NBauO)

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 5 m zulässig, wenn die Breite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muß mindestens 1,50 m betragen.

Materialverwendung / Farbgestaltung (§ 56 (1) Satz 1 NBauO)

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.

Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den roten Farbtönen der RAL-Farben 2001 -2002, 3000 -3011, 3013, 3016, 3020, und 3031, bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL-Farben 7009 -7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL-Farben 8002 -8019 und 8025 und 8028 einzudecken.

3. **Einfriedungen** (§ 56 (1) Satz 3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. **Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können 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 / archäologischer Dienst entgegen.

2. **Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

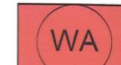
3. **Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausstattungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung nach Baumschutzsatzung und nach BauGB ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Planzeichenerklärung :

BP 304 Legende 2

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl z.B. 0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
angegeben als Höchstmaß, römische Ziffer z.B. II

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß

Traufhöhe TH = 6,5 m
Firsthöhe FH = 10 m
vgl. textliche Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

2 WE max. Anzahl Wohneinheiten

Egl. textliche Festsetzung Nr.3

E Einzelhäuser zulässig

D Doppelhaus zulässig

DDH Doppelhaushälfte

Baugrenze

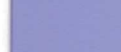
4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserflächen / Regenrückhaltung

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Firsthöhe Traufhöhe

Bauweise Wohneinheiten / Einzelhäuser Wohneinheit / Doppelhaushälfte

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 304

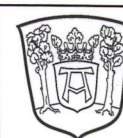
„An der Johanniskirche“

mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Stand : 28.02.2013

Stadt Aurich, Abteilung Planung
Bgm. – Hippen – Platz 1
26603 Aurich

Maßstab 1 : 1000



Bearb. Mu. / Du. / Th.