Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 22.04.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 297 „Skagerrakstraße", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.5.2021). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Aurich -

Aurich, den 17.08.2021

Katasteramt Aurich

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 04.08.2021

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 23.12.2016 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2016 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung - Teilbereich A

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 dem Entwurf von Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf von Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 297 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.05.2017 bis 30.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.05.2017 bis 30.06.2017 ebenfalls beteiligt.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung - Gesamtplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 ebenfalls beteiligt.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

1. Erneute Öffentliche Auslegung - Gesamtplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und die 1. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 1. erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 wurde vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 ebenfalls beteiligt.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

2. Erneute Öffentliche Auslegung - Gesamtplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung zugestimmt und die 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 2. erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem geänderten Entwurf des Gesamtplanes des Bebauungsplanes Nr. 297 wurde vom 19.10.2020 bis 27.11.2020 eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 19.10.2020 bis 27.11.2020 ebenfalls beteiligt.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 297 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 24.08.21

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 297 ist damit am 17.09.2021 in Kraft getreten.

Aurich, den 17.09.21

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 297 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 297 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den ....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Aurich, den ....

STADT AURICH
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

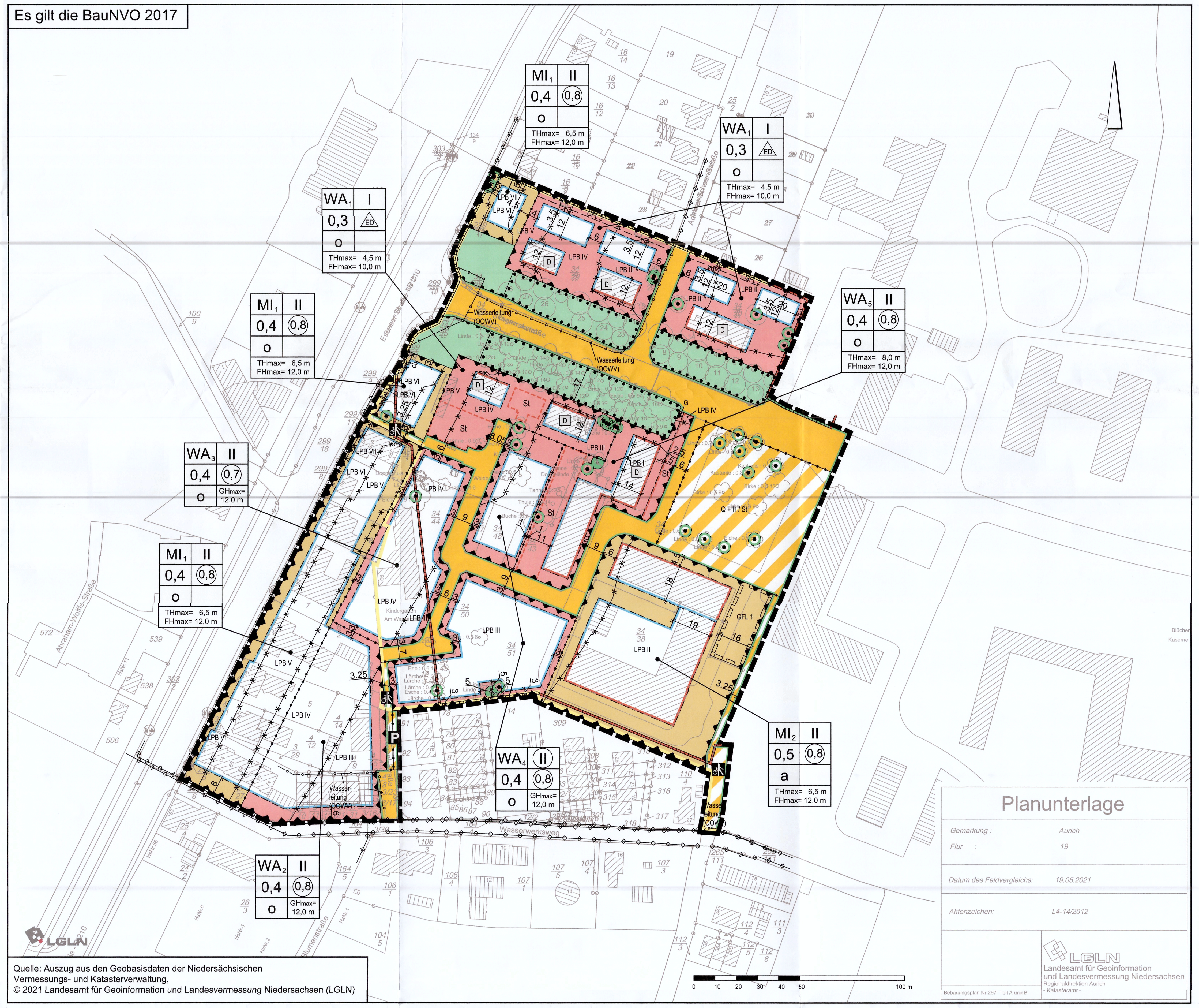
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max= 6,5 m, FH max= 12,0 m, GH max= 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Q + H / St — Zweckbestimmung: Quartiersplatz und Haltepunkt ÖPNV / Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- GFL 1 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- GFL 2 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- G — mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB VII — Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- SAN — Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Blücher Kaserne Aurich"
- Gasleitung EWE Netz - unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme)
- Wasserleitung OOWV - unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

schützenswerter Baum gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Höhe bauliche Anlagen

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten Trauf-, First- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

(2) Unterer Bezugspunkt der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante des nächstgelegenen Punktes zur jeweiligen Erschließungsstraße.

(3) Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) ist die Höhe des höchsten Punkts des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine oder Solaranlagen sowie Dachaufbauten, gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.

(4) Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenausstiege sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrückt.

(5) Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante Dachhaut über dem Bezugspunkt.

(6) Davon abweichend gilt für das Mischgebiet MI 1:
- Bei Dachformen mit Attika oder Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufpunkt anzunehmen.
- Bei Staffelgeschossen ist für die Fassadenabschnitte, an denen die Zurückstaffelung durchgehend mindestens 2,5 m beträgt, die Traufhöhe wie folgt zu ermitteln:
  — Bei vorhandener Brüstung: Oberkante Brüstung des untersten Staffelgeschosses;
  — Bei vorhandener Attika: Oberkante Attika des untersten Staffelgeschosses:
  — Ansonsten ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich.
- Bei einseitig geneigten Dächern sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden.
- Für Flachdächer ist allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.
- Fallen nach den o.a. Definitionen Trauf- und Firsthöhe zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.
- Bei Staffelgeschossen in der 3. Geschossebene ist zur Skagerrakstraße und zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten eine Zurückstaffelung um mindestens 2,50 m zwingend erforderlich.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 50 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch auch Gebäudelängen über 50 m.

6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.1 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz und Haltestelle / Stellplätze" sind bauliche Anlagen wie Pavillons, Wartehäuschen, Pergolen etc. sowie Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

6.2 Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt 250 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des ausgebauten Platzes.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist eine mindestens 5 m breite Zuwegung für die Anlieger herzustellen.

8. Maßnahmen zur zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

8.1 Die Einstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 20 b BauGB aus wasserdurchlässigen/ versickerungsfähigem Material herzustellen.

8.2 Innerhalb der privaten Einstellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB pro 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1.

8.3 Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB flächenhaft oder als Einzelbaum als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und –abtrag im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig und sonstige Schädigungen zu vermeiden. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 2 und 3 vorzunehmen. Für den innergebietlichen Gehölzausgleich können auch die Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 angerechnet werden.

Pflanzliste1 für Stellplatzbäume

Säulenhainbuche	*Carpinus betulus fastigiata*
Säulen-Stieleiche	*Quercus robur fastigiata*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*

Pflanzliste 2 für Gehölzpflanzungen im Wohngebiet

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Pflanzliste 3 für Alleebäume

Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Winterlinde	*Tilia cordata*

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210

9.1 An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den nachfolgenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7 entsprechen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. RW,res = 30 dB	erf. RW,res = 30 dB
III	erf. RW,res = 35 dB	erf. RW,res = 30 dB
IV	erf. RW,res = 40 dB	erf. RW,res = 35 dB
V	erf. RW,res = 45 dB	erf. RW,res = 40 dB
VI	erf. RW,res = 50 dB	erf. RW,res = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

9.2 Zusätzlich ist in Schlafräumen durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

9.3 Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und/oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Im Lärmpegelbereich VII sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

9.4 Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

10. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf

Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind in folgenden Baugebieten Wohnungen für Personen bereit zu stellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- im allgemeinen Wohngebiet WA 4 mindestens 13 Wohnungen,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 5 mindestens 8 Wohnungen,
- im denkmalgschützten Abschnitt des Mischgebietes MI 2 mindestens 4 Wohnungen.

11. Garagen und Stellplätze

(1) Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Offene Einstellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Flächen für Stellplätze umgrenzten Flächen zulässig.

Hinweis:

Die DIN-Vorschriften Nr. 18005, Nr. 18920 und Nr. 4109 werden zur Einsicht bei der Stadt Aurich bereitgelegt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Baudenkmale/Neubauten an Skagerrakstraße)

1. Dächer

(1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.

(2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.

(3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 50% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur Skagerrakstraße sind nicht zulässig.

(2) Grundstückseinfriedungen zur Esenser Straße und zur Admiral-Scheer-Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Allgemeines Wohngebiet WA 5 (Gebäude Nr. 18 Nord) (Baudenkmal westlich Quartiersplatz)

1. Dächer

(1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.

(2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.

(3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Mischgebiet MI 1 (Gebäude Esener Straße)

1. Dächer

(1) Es sind nur anthrazitfarbene und rote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.

(2) Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

(3) Flachdächer sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Mischgebiet MI 2 (Gebäude Nr. 17) (Baudenkmal südlich Quartiersplatz)

1. Dächer

(1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.

(2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 ° und höchstens 50 ° zulässig.

(3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Trauflänge zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3und WA 4

1. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

RAL - Farben

Für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung in Rot-, Rotbraun- und Anthrazittönen sind die Farbtöne folgender RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) maßgeblich:

Farbreihen
rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027,3031,
braun 8001-8025 und 8028,
anthrazit 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043.

Begrünung von Einstellplätzen

Bei der Begrünung von Stellplatzflächen durch Pergolen oder Rankgerüsten sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste 3 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	*Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)*
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Fünfblättriger Wilder Wein	*Partenocissus inserta*
Fünfblättriger Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"*
Waldgeißblatt	*Lonicera peridymenum*

Ausnahmen

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Wintergärten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen von Werbeanlagen in den öffentlichen Grünflächen entlang der Skagerrakstraße ist unzulässig.

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich 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.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden muß diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Baudenkmale

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 297 Teil A sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

In den gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist insbesondere im Fall von Rückbauten eine baubegleitende nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

Verkehrslärm

Der Straßenbaulastträger der B 210 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aufgrund der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Bäume und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern, ist nach der Baumschutzsatzung verboten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen (Erfordernis von Bauflächen sowie Belangen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsfunktion) möglichst zu erhalten. Bei einer aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Beseitigung eines geschützten Baumes ist möglichst eine Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der Verkehrsfläche entsprechend den Pflanzlisten 2 und 3 der Festsetzung 8.3 vorzunehmen.

Für neu anzupflanzende Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Erhaltung von Gehölzen

Zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhalten festgelegten Gehölze sind folgende Hinweise zu beachten. Bei sämtlichen Baumaßnahmen und gestalterischen Maßnahmen sind Schutz- und Sicherungsabstände zu den Bestandsgehölzen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich sowie der DIN 18920 einzuhalten. Auf die Beachtung von Schutzabständen sowie den Schutz des Wurzelraumes und des Traufkantenbereiches der Bäume (Stammschutzkonstruktionen, Unzulässigkeit von verdichtenden Maßnahmen und/oder der Ablagerungen von (Bau-)Materialien im Wurzelbereich, etc.) wird verwiesen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung bzw. das Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudesubstanz diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abfassung des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp und Wellenlängen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden.

Oberflächenentwässerung

Bei einer Erhöhung der Versiegelung gegenüber der bestehenden Versiegelungsrate sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung nachzuweisen.

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, eingesehen werden.

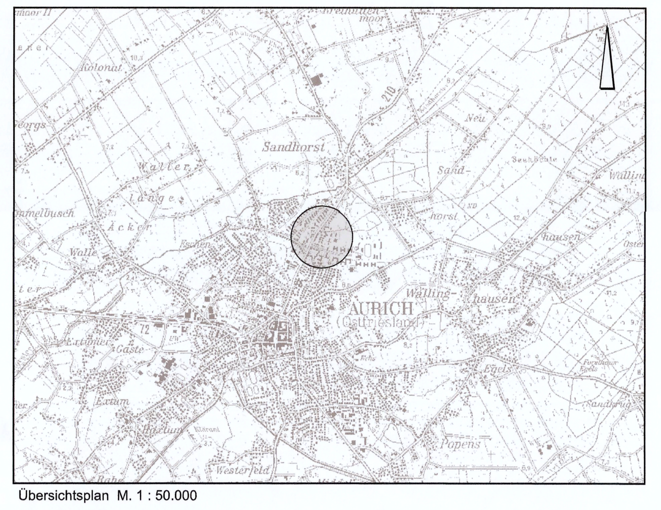
Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 297

"Skagerrakstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 50.000

April 2021

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de