I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestehende Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aufgehoben. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 252 und Nr. 318 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen sind.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete

Zulässig sind:

SO 1.1 Innerhalb des mit SO 1.1 festgesetzten Gebietes ist ein Baumarkt (Einzelhandel für baumarktspezifische Sortimente) inclusive eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche (einschließlich der Außenverkaufsfläche) von maximal 13.700 m² zulässig. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Fachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m², zulässig.

SO 1.2 Innerhalb des mit SO 1.2 festgesetzten Gebietes ist der Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen zulässig. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m², zulässig.

SO 1.3 Innerhalb des mit SO 1.3 festgesetzten Gebietes ist ein Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Fachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

SO 1.4 nicht festgesetzt

SO 1.5 nicht festgesetzt

SO 1.6 Innerhalb des mit SO 1.6 festgesetzten Gebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Discounter) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters wird auf maximal 1.200 m² festgesetzt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Lebensmittel-Discounter ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

SO 1.7 Innerhalb des mit SO 1.7 festgesetzten Gebietes ist ein Fachmarkt für Heimtierbedarf zulässig. Die Verkaufsfläche des Heimtierfachmarktes wird auf maximal 800 m² festgesetzt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Heimtierfachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

SO 1.8 Innerhalb des mit SO 1.8 festgesetzten Gebietes sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Verbrauchermarkt) und ergänzende Konzessionäre des Einzelhandels, handwerksähnliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Konzessionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebs. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird auf maximal 3.200 m² einschließlich der Verkaufsflächen für Konzessionäre festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre darf insgesamt maximal 100 m² betragen.

Im Einzelnen sind zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren
- ergänzende Einzelhandelskleinbetriebe wie z. B. Backshop, Zeitschriftenshop, Fleischtheke, Floristikshop usw.
- handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe die ladenmäßig geführt werden wie z. B. Frisöre, Apotheken, Schlüsseldienste usw.
- Gastronomiekleinbetriebe wie z. B. Imbiss, Café usw.

Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Verbrauchermarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind neben den o. g. Nutzungen die für den Betrieb der jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig. Gemeinschaftsstellplätze der Sondergebiete sind ergänzend in der mit Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzten Fläche zulässig.

3. Abweichende Bauweise a
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte als nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Höhe der Attika; wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt bei geneigten Dächern ergibt sich aus den Schnittlinien der Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut / First).

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a Nr. 25b BauGB)

Innerhalb eines Abstandes von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig. Ergänzend sind die Bauverbotszonen des Fernstraßengesetzes (FStrG) im Bereich der Bundesstraße 72 zu beachten (Hinweis / Nachrichtliche Übernahme Nr. 11).

Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich der Zufahrten, sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Achsen der Wallhecken einhalten.

Je acht Stellplätzen auf den Sondergebietsflächen ist im Bereich der Stellplatzflächen ein Laubgehölz Hochstamm mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang der standortgerechten Arten Kugel-Spitzahorn/Acer platanoides „Globosum", Säulen-Weißdorn/Crataegus monogyna stricta, Kugel-Esche/Fraxinus excelsior „Nana" und/oder Schwedische Mehlbeere/Sorbus intermedia anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Im Bereich der Sondergebietsflächen darf die Grundflächenzahl durch Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auf wasserdurchlässigem Unterbau zulässig.

6. Lärmimmissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_{WA} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

7. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

8. Erhaltung von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronentraufbereich (Wurzelraum) von weiterem Bodenauftrag, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine Befestigung in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgt. Sie sind bei Abgängigkeit durch einen gleichartigen Hochstamm-Baum mit mind. 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen.

9. Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die natürliche Vegetation der Wallhecken ist zu fördern und zu erhalten. Eine Bepflanzung mit gebietsfremden Pflanzen und die Ablagerung von Gartenabfällen sowie ein Abdecken mit Folien sowie die Aufstellung von lichtundurchlässigen Zäunen und der Einbau von Fundamenten ist unzulässig.

In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausnahmsweise sind Sickermulden/Gräben in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Wallfuß der Wallhecken zulässig, wenn sie eine Böschungsneigung von 1 :1,5 oder flacher einhalten. Deren Tiefe ist auf maximal 0,5 m begrenzt.

Die Wallhecken sind in Gehölzlücken je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubstrauch der Arten Sandbirke/Betula pendula, Hasel/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Faulbaum/Frangula alnus, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra und/oder Vogelbeere/Sorbus aucuparia mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) einreihig auf dem Wallkopf mit Gießmulde zu bepflanzen und in Fehlstellen im Wallkörper aus lehmigem Oberboden in 1,2 m Höhe und 2,5 m Fußbreite wieder aufzusetzen. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

10. Anpflanzung von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Stellen ist ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum-Hochstamm mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für zeichnerisch festgesetzte neu anzupflanzende Einzelbäume sind die gebietsheimischen und standortgerechten Arten Sandbirke/Betula pendula, Rotbuche/Fagus sylvatica (nicht an Straßen), Gewöhnliche Esche/Fraxinus excelsior, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Stieleiche/Quercus robur, Säulenstieleiche/Quercus robur fastigiata und/oder Flatterulme/Ulmus laevis zu verwenden. Im Kronentraufbereich sind am Stammfuß mindestens 10 qm Wurzelraum von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

11. Wallheckenneuanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB)

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Sie sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubstrauch der Arten Sandbirke/Betula pendula, Hasel/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Faulbaum/Frangula alnus, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra und/oder Vogelbeere/Sorbus aucuparia mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) einreihig auf dem Wallkopf mit Gießmulde zu bepflanzen.

II. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

- DIN 45691: Geräuschkontingentierung. Berlin: Beuth Verlag 2006
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Berlin: Beuth Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Berlin: Beuth Verlag 1999
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetations-beständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999
- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008
- LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

2. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Beenen Baustoffe" (Betriebstankstelle mit 16.000 l Tank), geführt unter der Nr. 452.001.5.901.0022 im Altlastenkataster des Landkreises Aurich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Bei Bauarbeiten anfallende 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.

3. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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 entgegen.

4. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich
(§ 22 Abs. 1 NAGBNatSchG und § 29 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten sechzehn größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch 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. 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. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02. erlaubt.

5. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

6. Wallheckenschutz
(§ 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile", § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile" und § 40 Abs. 4 BNatSchG „Gebietsfremde Arten")

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken für diese Bebauungsplanänderung außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 528 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG § 29 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der West-, Süd- und Ostgrenze auf 385 m Länge als zu erhalten festgesetzte Wallhecken. In der Nordwestecke befindet sich zudem auf 12 m Länge eine als neu anzulegen festgesetzte Wallhecke. Diese Wallhecken sind auch nach § 9 Absatz 1 Nr. 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhaltende Wallhecken bzw. nach § 9 Absatz 1 Nr. 25.a Baugesetzbuch (BauGB) als neu anzulegende Wallhecken festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer privaten Grundstücksfläche die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252 3.Änderung aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet. Sie liegt am Gemeindeweg Boomweg in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 mit 66 m Länge (Fallnummer 186 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes).

Außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem die im Bebauungsplan Nr. 321 als zu erhalten festgesetzte und auf einer privaten Grundstücksfläche angelegte, auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252 3.Änderung aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet. Sie liegt am Gemeindeweg Am Helmer in der Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 und 244 mit 65 m Länge.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest 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, Hundsrose/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 Traubenkirsche/Prunus padus, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

7. Besonderer Artenschutz
(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende 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 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. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

8. Hinweise zum Lärmimmissionsschutz

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. A_{div} = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 1 m. Ermittelt wurde der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind. Eine meteorologischen Korrektur C_{met} wurde nicht berücksichtigt.

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

9. Sortimentsliste
(§ 1, Abs. 6, Nr. 11, BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste" sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentsliste" ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schuhtaschen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Bastein) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumarktartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektroartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies Großelektro (weiße Ware) Reit- und Angelausstattung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren Zoobedarf
Nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevante) Sortimente	
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken) Schnittblumen, Floristik Zeitschriften / Zeitungen	

10. Leitungsbetreiber

Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen.

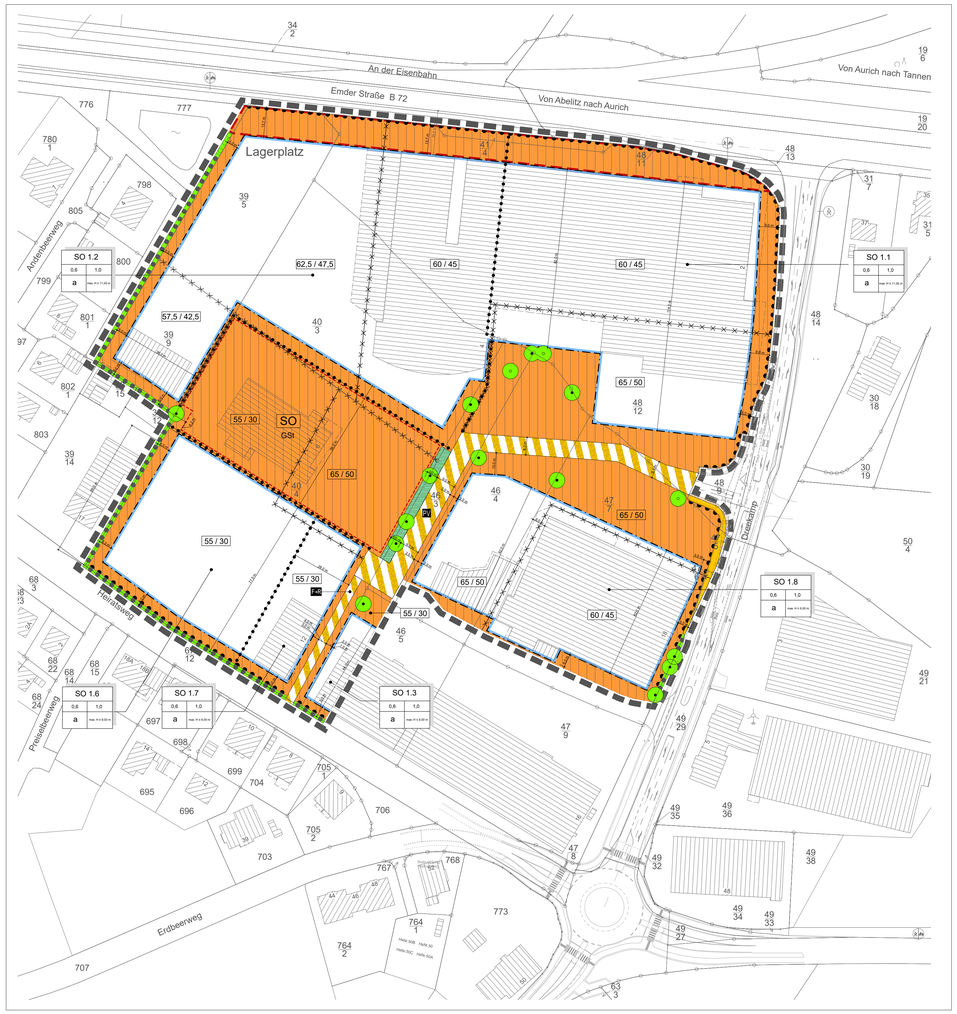
Ferner wird für den zukünftigen Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikations-Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11. Anbauverbotszone B 72, Emder Straße

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten folgende Bauverbote bzw. - beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgleiche hervortreten) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis 20 m von der Bundesstraße 72, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Von diesem Bauverbot kann nach § 9 Abs. 8 nur die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1 : 1000

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand: August 2018); Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich (Aktenzeichen: L4-250/2018). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....
Ort / Datum Amtliche Vermessungsstelle

.....
Unterschrift / Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB u. §11 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Textliche Festsetzung Nr. 2 u. Hinweis Nr. 9
a – Baugrenze
GFZ – Überbaubare Fläche
H – nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB u. §16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
max. H maximale Höhe der baulichen Anlagen
Textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
PV Private Verkehrsflächen
FR Private Verkehrsfläche, Fuß- u. Radweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Hinweis Nr. 4 u. 5
Anpflanzung von Bäumen
Textliche Festsetzung Nr. 10
Erhaltung von Wallhecken
Textliche Festsetzung Nr. 9 u.z. Hinweis Nr. 6
Neu anzulegende Wallhecken
Textliche Festsetzung Nr. 9 und 11

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche: 28.194 qm
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 u. 22 BauGB)
Textliche Festsetzung Nr. 4
Zweckbestimmung
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
65 / 50 maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
Tag / Nacht
Textliche Festsetzung Nr. 6 u. Hinweis Nr. 8
Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Gebäudehöhe

II. Nachrichtliche Übernahmen

Sichtfelder
Anbauverbotszone
(§ 9 Abs. 1 FstrG)
Hinweis / Nachrichtliche Übernahme Nr. 11
Straßenausbau Dreekamp
Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg
Entwurf öffentlicher Gehweg am Dreekamp
Gehweg, b = 2,0 m
Trennstreifen, 0,5 - 2,0 m
Straßenbegrenzung (Dreekamp)

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl. ing. architekt Bgm.-Schwening-Str. 12 mail@jps-architekten.de
T +49-04941-686 34

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.