

Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“

1. Bestehende Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Durchführungsplan Sandhorst 2 im überdeckten Teilbereich aufgehoben.

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

Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird auf maximal 1260 m² festgesetzt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Lebensmitteldiscounter ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Auricher Sortimentsliste ist anzuwenden (sh. Hinweise).

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. Davon abweichend sind auch Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m 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 Punkt 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 und Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb eines Abstands von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Wiesenstraße“ ist ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung der im niedersächsischen Tiefland heimischen Art Winterlinde / *Tilia cordata* in der Sorte `Rancho´ anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbaum für dort zu fallenden Straßenbaum Sommerlinde). Es ist ein Hochstamm mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang zu verwenden. Der

Straßenseitenraum ist im Bereich des Baumstandortes als unbefestigter Wurzelraum in 1,5 m Mindestbreite und 5 m Mindestlänge zu belassen.

Auf der Sondergebietsfläche sind drei mittelkronige Laubbäume II. Ordnung der in der mittelfriesischen Geest gebietsheimischen Art Hainbuche / *Carpinus betulus* anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbäume für dort zu fällende drei Privatbäume Hainbuchen). Es ist je ein Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Grundstücksfläche ist im Bereich der Baumstandorte als unbefestigter Wurzelraum in 4 m Mindestbreite und 4 m Mindestlänge zu belassen.

7. Passiver Lärmimmissionsschutz

Für die Bauflächen an der B 210 und dem Südeweg wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der Din 4109 genügen. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

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

Oberirdische Versorgungsanlagen sind unzulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 qm pro Gebäudeseite begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0m und einer Fläche von max. 10 qm zugelassen. Werbeanlagen müssen sich vollständig auf den privaten Grundstücksflächen befinden und dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Abfälle, Altlasten und Bodenkontamination

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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

3. 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 entgegen.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

6. Baumschutzsatzung

(§ 22 Absatz 1 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im und am Bebauungsplan vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand im öffentlichen Eigentum wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zuständig für die Überwachung des

Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7. Sortimentsliste
(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzung von 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 hat der Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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, Schulranzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente)
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken) Schnittblumen, Floristik Zeitschriften, Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumartikel, 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