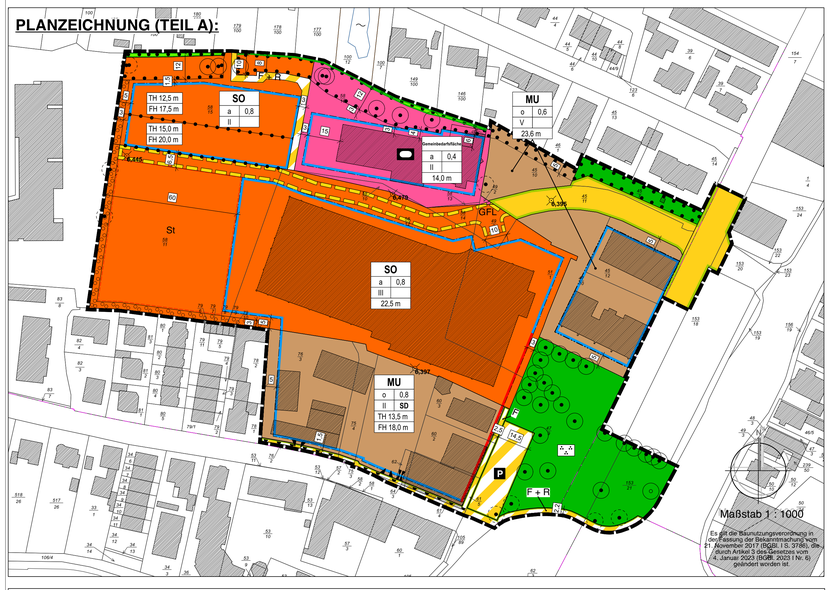
BEBAUUNGSPLAN NR. 350 (Vorentwurf)

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MU — Urbanes Gebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 17,5 m — Höhe baulicher Anlagen über NormalhöhenNull, als Höchstmaß
- z.B. TH 13,5 m — Traufhöhe über NormalhöhenNull, als Höchstmaß
- z.B. FH 18,0 m — Firsthöhe über NormalhöhenNull, als Höchstmaß
- SD — Satteldach

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe § 2.1)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R — Kombinierter Fuß- und Radweg
- F — Fußweg
- P — Öffentliche Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Ausfahrbereich
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltung Wallkörper
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelbaum mit Schutz nach Baumschutzsatzung
- Kennzeichnung des eingemessenen Wallkörpers als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG (Wallhecke)

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 27/2 — Flurstücksbezeichnung
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

V. NUTZUNGSSCHABLONE

Alle Maße sind in Meter angegeben

Baugebiet Nummerierung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
Gebäude- (GH), Trauf- (TH) oder Firsthöhe (FH) in m über NormalhöhenNull, als Höchstmaß.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

§1 Bestehende Bauleitplanung

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in den überlagernden Bereichen ersetzt.

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

2.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen" sind allgemein zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt - und ergänzende Konzessionäre des Einzelhandels, handwerksähnliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, sowie Gastronomiebetriebe. Die Konzessionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebes. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes wird auf maximal 4.000 m² einschließlich der Verkaufsflächen für Konzessionäre festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre darf jeweils maximal 120 m² betragen.

Im Einzelnen sind zulässig:
- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.492 m²
- Vier ergänzende Einzelhandelsklein betriebe (ausgenommen Sexshops),
- ergänzende handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden
- ergänzende Gastronomieklein betriebe
- Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 681 m²
- Ein Non-Food-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 780 m²
- Ein Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m²

ab dem ersten Obergeschoss sind zusätzlich zulässig:
- Wohnungen
- Hotel
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

2.2 In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

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

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

3.2 Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.

§4 Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Bei der Anlage von Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet ist für je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Pflanzliste A

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Alnus x spaethii	Spaeths Erle	Hochstamm 4xv mDb
Corylus columa	Baumhasel	Hochstamm 4xv mDb
Gleditsia triacanthos ‚Inermis'	Amerikanische Gleditschie	Hochstamm 4xv mDb
Quercus cerris	Zerreiche	Hochstamm 4xv mDb
Quercus robur ssp. robur	Stieleiche	Hochstamm 4xv mDb
Quercus robur ssp. petraea	Traubeneiche	Hochstamm 4xv mDb
Tilia cordata ‚Rancho'	Winterlinde	Hochstamm 4xv mDb
Tilia x euchlora	Krim-Linde	Hochstamm 4xv mDb

§5 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind an selber Ort durch Neuanpflanzung eines Laubbaumes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.
Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Wiederherstellung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

§6 Wallheckenschutz und -entwicklung (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Im zeichnerisch festgesetzten Abstand zum Wallfuß (Kronentraufbereich) sind Bodenabtrag, Bodenabtrag und Bodenfestigung unzulässig.
Wallheckendurchbrüche dürfen aufgrund des Schutzstatus der Wallhecke außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Durchbrüche nicht angelegt werden. Die Herstellung von Gräben und Mulden kann ausnahmsweise zugelassen werden. Der Mindestabstand zum Wurzelanlauf der Bäume muss dafür das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Wiederherstellung dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

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

2. Die geneigten Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011,3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.
Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- Grün- / Sedumdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie

3. In den Baugebieten sind Flachdächer (0 Grad-20 Grad) mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, Dachterrassen und Bereiche der sekundären Dachflächen - mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

4. Im südlichen urbanen Gebiet sind als Dachformen nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.

5. Im südlichen urbanen Gebiet sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn es sich um Gründächer handelt.

6. Im südlichen urbanen Gebiet sind Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster) nur in einer Gesamtbreite bis 50% der Trauflänge zulässig.

7. Im südlichen urbanen Gebiet ist als Fassadenmaterial nur rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk gemäß des RAL-Farbregisters RAL 840 HR in den Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011,3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 zulässig.

HINWEISE:

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.

1.1 Zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen
- 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

1.2 Zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen
- 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

1.3 Zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen
- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

1.4 Zu Boden- und Abfallrechtlichen Hinweisen
- LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

1.5 Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

2. **Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile)**
Die historischen Wallhecken im Plangebiet an dessen Nordgrenze sind nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.
Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden 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 ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

3. **Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile)**
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch zeichnerisch oder textlich als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, der nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzter Laubbaum-Hochstamm und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (im 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), die in den Bebauungsplan zeichnerisch als Hinweis aufgenommen wurden, 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) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume 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.
Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

4. **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.

5. **Pflanzgebot**
Es besteht ein Pflanzgebot für die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen. Die Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

6. **Altablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)**
Sollten während der Baustellen Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen schließen lassen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. 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.

7. **Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. **Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**
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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich sowie der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft in Aurich entgegen.

HINWEISE:

9. **Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise**
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 Z0 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.

10. **Kampfmittel**
Mit Arbeiten zur Tiefgründung/ mit Baumaßnahmen/ Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund darf erst dann begonnen werden, wenn durch eine zugelassene Fachfirma für Kampfmittelbergung nach Sondierung, mindestens abgestimmt auf den Umfang des jeweiligen Eingriffs, schriftlich die gefahrlose Nutzung des Grundstückes in diesem Bereich in Bezug auf Kampfmittelalltlasten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen attestiert wurde.
Im Plangebiet können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/ Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Ma nahmen der Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel.: 04921/87-1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover (Tel.: 0511/106-3060).

11. **Besonderer Artenschutz**
Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden 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.

12. **Hinweise zum Lärmimmissionsschutz**
Ein Lärmgutachten wird zurzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

13. **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 gebäudeinnern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

14. **Anbauverbotszone B 210, Essener 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 210, 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.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt Aurich am ..... .

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....
.....
(Leiter des Katasteramtes)

(Siegelabdruck)

6. **Satzungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom dem Verwaltungsausschuss als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

VERFAHRENSVERMERKE:

7. **Inkrafttreten**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Aurich, den .....
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am..... in Kraft getreten.

Aurich, den .....
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 350 "Am Pferdemarkt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Planunterlage

Gemarkung :	Aurich
Flur :	2
Datum des Feldvergleichs:	15.02.2021
Aktenzeichen:	L4-284/2020
Bebauungsplan Nr. 350 "Am Pferdemarkt"	

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt -

Übersichtsplan M 1: 25 000

Stadt Aurich

Planungsstand: VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 350
"Am Pferdemarkt"
1. Frühzeitige Auslegung
mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsichen Bauordnung (NBauO)

Stand: 27.02.2023
Grundlage: Quellenvermerk Plangrundlage
Aufmaßdatum bei Kartengrundlage xxxx

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich

Maßstab 1: 1000

Planungsbüro:
Evers & Partner | Stadt Planer
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg