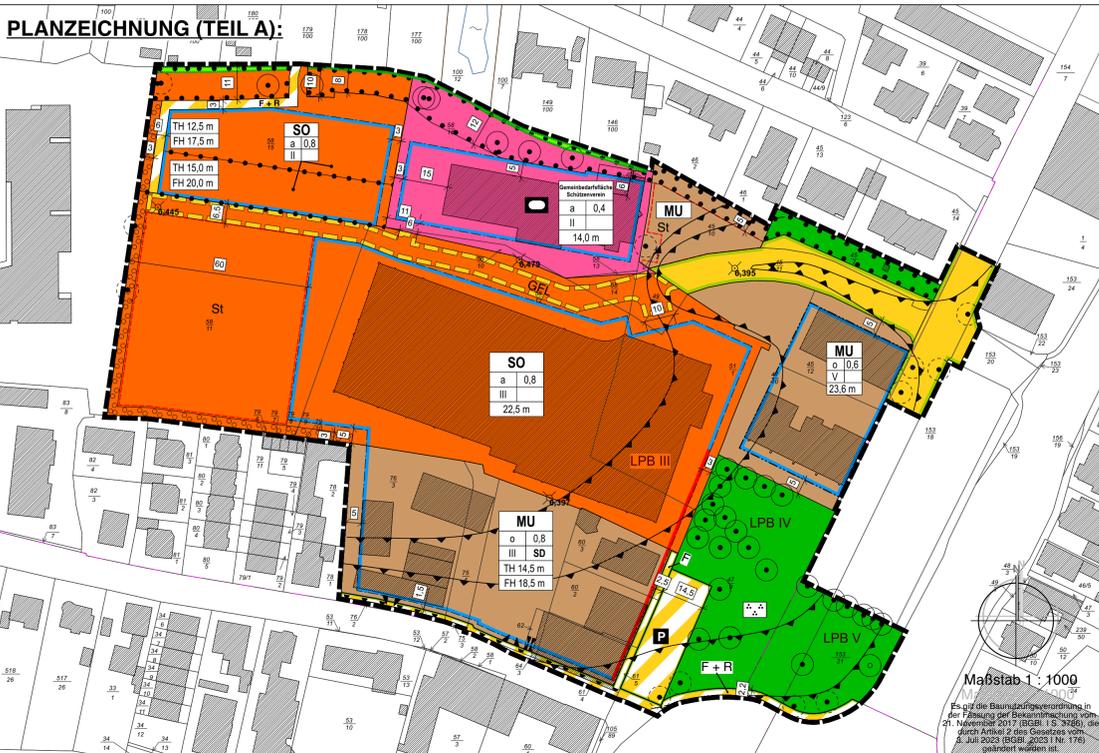


BEBAUUNGSPLAN NR. 350 (Entwurf)

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 Normalhöhen/Null, als Höchstmaß
z.B. TH 13,5 m	Traufhöhe über Normalhöhen/Null, als Höchstmaß
z.B. FH 18,0 m	Firsthöhe über Normalhöhen/Null, 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	Baulinie
Baugrenze	Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für den Gemeinbedarf
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: 'Schützenvereine'	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: 'Schützenvereine'
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R	Kombinierter Fuß- und Radweg
Fußweg	Fußweg
P	Öffentliche Parkplätze
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Ausfahrtbereich	Ausfahrtbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Bestehende Bauplanung**
1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 (Planzeichnung und seine Festsetzungen) in den überlappenden Bereichen ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)**
2. In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel und Wohnen' sind allgemein zulässig:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt – und ergänzende Konzeptionäre des Einzelhandels, handwerkähnliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, sowie Gastronomiebetriebe. Die Konzeptionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebes.
 - Die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes einschließlich des Backshops wird auf maximal 3.190 m² festgelegt.
 - Eine Mall-Fläche mit einer zusätzlichen zulässigen Verkaufsfläche von maximal 392 m².
- Im Einzelnen sind zulässig:
- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit dem Hauptsortiment Nahrungsmittel und Genussmittel inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.190 m². Auf mindestens 90 v.H. der Verkaufsfläche (2.871 m²) dürfen ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden. Periodische Sortimente sind Nahrungsmittel und Genussmittel (einschließlich Getreide), Drogeriewaren (Gesundheit- und Körperpflegeartikel), Schreibwaren und Zeitungen/Zeitschriften.
 - Eine Mall-Fläche mit einer Verkaufsfläche von maximal 392 m².
 - ergänzende handwerkähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladermäßig geführt werden.
 - ergänzende Gastronomie Kleinbetriebe.
 - Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 622 m².
 - Ein Sonderfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 780 m².
 - Ein Tierbedarfsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m².
- Als Konzeptionäre sind zulässig:
- Ein Blumenfachmarkt mit 98 m² Verkaufsfläche
 - Einen Konzeptionär mit dem Sortiment 'Nahrungsmittel und Genussmittel' mit einer Verkaufsfläche von 107 m²
- ab dem ersten Obergeschoss sind zusätzlich zulässig:
- Wohnungen
 - Hotels mit maximal 90 Betten
 - 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. In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
3. In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind in der 'Auricher Sortimentsliste' wie folgt definiert:
- Zentrenrelevante Sortimente:**
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
 - Elektronik
 - Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation
 - dringendes Licht
 - Geschenkartikel
 - Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
 - Kurwaren, Handelsbedarf
 - Lebenswaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schuhräzen)
 - Optik, Hörgeräteakustik
 - Schreibwaren
 - Spielwaren (inkl. Basteln)
 - Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
 - Uhren und Schmuck
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
4. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 12 BauVO und § 14 BauVO die für den Betrieb dieser Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze in den Baugebieten allgemein zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauVO)**
- 3.1 Im Sonstigen Sondergebiet 'Einzelhandel und Wohnen' sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudeabstände von über 50 m zulässig sind. Die Gebäudeabstände abweichende Bauweise entsprechen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO, jedoch ist die Längenschränkung aufgehoben.
- 3.2 die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.
- Immissionsschutz**
- 4.1 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Ausgabe November 1989) gilt:
- Lärmpegelbereich III:**
- An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.
- Lärmpegelbereich IV:**
- An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.
- Lärmpegelbereich V:**
- An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', November 1989, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.
- 4.2 Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- 4.3 In den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Bauteilpegel von <math>L_{w,eq} < 50 \text{ dB(A)}</math> erreicht wird.
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 3.1 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 Bodentfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
- | Pflanzliste A | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------|
| <i>Alnus x spaethii</i> | Spaeths Erle | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Cornus fraxinifolia</i> | Fraxinische Gleditschie | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Quercus cerris</i> | Zerreiche | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Quercus robur ssp. robur</i> | Sieleiche | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Quercus robur ssp. petraea</i> | Traubeneiche | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde | | Hochstamm 4xv mDb |
| <i>Tilia x euchtoria</i> | Kirm-Linde | | Hochstamm 4xv mDb |
- 4.2 Die Anforderungen an die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6.1 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 sind durchzuführen. Die Anforderungen sind vom LPB V gemäß DIN 4109 'Krontraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenabrtrag, Bodenabrtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.
- 6.2 Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.
- 6.3 Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.
- 7.1 **Wahlheckschutz und -entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Im zeichnerisch festgesetzten Abstand zum Weißfuß (Krontraufbereich) sind Bodenauftrag, Bodenabrtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Wahlheckschutz ist durchzuführen. Die Anforderungen sind vom LPB V gemäß DIN 4109 'Krontraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenabrtrag, Bodenabrtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.

- Maßnahme zum Schutz der Natur - Insektenschutz vor Lichtemissionen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 20. Baugesetzbuch)**
- 6.1 Die nächtliche Beleuchtung der Baugebiete sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Parkplätze etc.) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel/nachstrahlende Niederdrucklampen/LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil, z.B. LED $\leq 3000 \text{ Kelvin}$ o.ä.). Es sind Leuchtkörper mit $\leq 3000 \text{ Kelvin}$ zu verwenden. Diese müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind zu vermeiden (z.B. durch die Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegbeleuchtung).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)**
- Material- und Farbverwendung**
- Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Fliesen und Weibloch ist unzulässig. Die geneigten Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen und gemäß Farbregister RAL 840 HR in den Farbenrot rot - orange 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001-8025 und 8026 einzuzusetzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) Zf. BauGB). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die Dachbegrenzung bei Umbauten von Bestandsgebäuden aus statischen Gründen nachweislich nicht realisierbar ist.
- Gründächer
 - in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Flachdächer (0 Grad-20 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, Dachterrassen und Parkdecks - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) Zf. BauGB). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die Dachbegrenzung bei Umbauten von Bestandsgebäuden aus statischen Gründen nachweislich nicht realisierbar ist.
- Zusätzlich für MU südlich:
- Dächer:**
- Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
 - Es sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis 45° zulässig.
 - Ausnahme: schiefe geringere Dachneigungen zulässig, wenn es sich um Gründächer handelt.
- Dachausbauten:**
- Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster) sind nur in einer Gesamtbreite bis 50% der Traufbreite zulässig.
- Fassadengestaltung:**
- Als Fassadenmaterial ist nur rot bis braunes Ziegelmauerwerk gemäß des RAL-Farbregisters RAL 840 HR in den Farbenrot rot - orange 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 zulässig.
- Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude (Wandmontage) auf maximal zehn Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist maximal ein Zehnprozent mit maximalen Abmessungen von 8,0 m in der Höhe, 3,0 m in der Breite und 0,60 m in der Tiefe. An der Nordseite der Gebäude im sonstigen Sondergebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe zulässig, die der Unterkante der Fenster im 1. OG entspricht.
- folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit
 - himmelwärts gerichtetem Licht,
 - blinkendem Licht,
 - farbtwechselndem Licht,
 - und/oder bewegtem Licht
 - sowie akustische Werbeanlagen
- HINWEISE:**
1. **Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
- Die Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.
- Zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen**
- DIN 45991: Geräuschkontingierung, Berlin: Beuth Verlag 2006
 - DIN 18005-1: Beblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schallschaltbestandteile
 - DIN 18005-2: Beblatt 2: Berechnungsverfahren; Berechnungsverfahren; Schallschaltbestandteile
 - DIN ISO 9813-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Berlin: Beuth Verlag 1999
- Zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen**
- DIN 18201: Vegetationsfestschutz im Landschaftsplan; 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, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Köln: FISV e.V. 1999
 - ZTV-Baumpflanz: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflanz, Ausgabe 2017, FLL e.V. Bonn
- 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
- 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
- Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetreffenden 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. **Wahlheckschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz NNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile)**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wahlhecke an dessen Nordgrenze ist auch nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wahlhecke ist dem geschützten Landschaftsbestandteil als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNatSchG geregelt. Wahlhecken dürfen nicht beschnitten werden. Sträucher, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wahlhecken nicht zulässig. Das Schneiden der Wahlhecken sowie Wahlheckendurchbrüche 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 Entfernern von Totholz zur Verkehrssicherung. Zur Anpflanzung auf Wahlhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur vorkommenden heimischen Gehölzarten zulässig. Nachfolgend sind diese auf Wahlhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft 'Wahlhecken - Informationen zum Förderprogramm' (2016) in Bezug auf potenzielle Standortregion dargestellt.
- | Baumarten Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | Heister 2xv, 100-125 cm |
| <i>Quercus robur</i> | Sieleiche | Heister 2xv, 100-125 cm |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere (Eberesche) | Strauch 2xv, 100-150 cm |
- für feuchte Standorte**
- | Alnus glutinosa | Fraxinus excelsior | Betula pubescens |
|-----------------|--------------------|-------------------------|
| Schwarzerle | Esche | Heister 1xv, 100-150 cm |
| | Moorkirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
- Straucharten Nomenklatur**
- für trockene Standorte*
- | Corylus avellana | Corylus monyana | Prunus spinosa | Rosa canina | Euroium elaeagnaeus | Viburnum opulus | Sambucus nigra |
|------------------|-------------------------|----------------|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Haselnuss | Eingriffeliger Weißdorn | Schwarzdorn | Hundsrose | Europ. Pfaffenhütchen | Gemeiner Schneeball | Schwarzer Holunder |
- | Örthmeise | Grasweide | Faubaum |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Strauch 2xv, 60-100 cm | Strauch 2xv, 60-100 cm | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- für feuchte Standorte*
- | Salix aurita | Salix cinerea | Frangula alnus |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Strauch 2xv, 60-100 cm | Strauch 2xv, 60-100 cm | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wahlheckschutzes nach NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.
- Eine Herbstpflanzung erhöht den Anwechserfolg. Mindestens ein Fünftel der Sträucher sollten Dorngehölze sein, vor allem Weißdorn oder Schlehe. Gehölze regionaler Herkunft bieten eine bessere Anpassung an die örtliche Landschaft (Ostfriesische Landschaft, 2016).
3. **Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile)**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch niederschrieben oder textlich als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbäum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch als anzupflanzende festgesetzter Laubbäum-Hochstamm und die Laubbäum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), die in dem Bebauungsplan zeichnerisch als Hinweis aufgenommen wurden, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzende festgesetzte Bäume (Eisbaumbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchshöhe des dem Stammumfang.

HINWEISE:

- Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Krontraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronbereich sind nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung gerechtfertigt. Die Baumschutzsatzung ist durch den Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.
4. **Pflanzgebot (§ 178 Baugesetzbuch)**
- 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.
5. **Attablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)**
- Sollten während der Bauparbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Abfallmaterial hindeuten, sind diese dem Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die bei den Bauparbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallmüllsortenverordnung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Abfallmaterial auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Solern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoffersatz eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mitteilung 20 und Zustimmung nach einzelbezogenen Prüfrichtlinien der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Kleine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
6. **Schutz des Mutterbodens (§ 202 Baugesetzbuch)**
- 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
7. **Bodenunde (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**
- Bei Erdarbeiten können archaische Funde wie Tongeschirne, Holzschindeln, Holzschlösschen, Schlacken und auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes auf § 77k Abs. 1. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenunde sind der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich sowie der archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft in Aurich entgegen.
8. **Besonderer Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)**
- Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildelebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermause und europäische wildelebende Vögelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, was insbesondere durch 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 Bobauparbeiten zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vögelarten 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-, Mauer-, 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 erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.
9. **Leitungsbetreiber**
- Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Ordnigkeit zu prüfen. Ferner wird in der zukünftigen Anschluss neuer Gebäude, das Telekommunikations- Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k Abs. 1 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangsnetz zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
10. **Anbauverbotzone B 210 Essener Straße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSFG) gelten folgende Bauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten: Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgeschosse 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 FSrG 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 xxxxxxxx ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde amdurchgeführt.
3. **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- Die von der Planung betroffenen 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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. **Kartengrundlage**
- Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- © Jahr 2022
- LGLN
- Die Planunterlagen entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.12.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.
- den (Amtliche Vermessungsstelle)
- (Siegelabdruck)
- (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE:

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 von dem Verwaltungsausschuss als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beglitt.
- Aurich, den (Bürgermeister)
- Der Beschluß des Bebauungsplans 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.
- Planunterlagen**
- | Gemarkung : | Aurich |
|-------------|--------|
| Flur : | 2 |
- Datum des Feldvergleichs: 15.02.2021
- Aktenzeichen: L4-284/2020
- LGLN**
Landesamt für Information und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
-Kaltensirke 1
- Bebauungsplan Nr. 350 'Am Pferdemarkt'
-

Stadt Aurich

Planungsstand: ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 350

"Am Pferdemarkt"

Öffentliche Auslegung

mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Stand: 20.12.2023

Grundlage: Quellenverzeichnis Plangrundlagen

Aufmaßdatum bei Kartengrundlage 02.12.2022

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung

Bgm-Hippen-Platz 1

26603 Aurich

Maßstab 1: 1000

Planungsbüro:

Evers & Partner

Stadtplanner

Ferdinand-Geisstraße 7a
20095 Hamburg