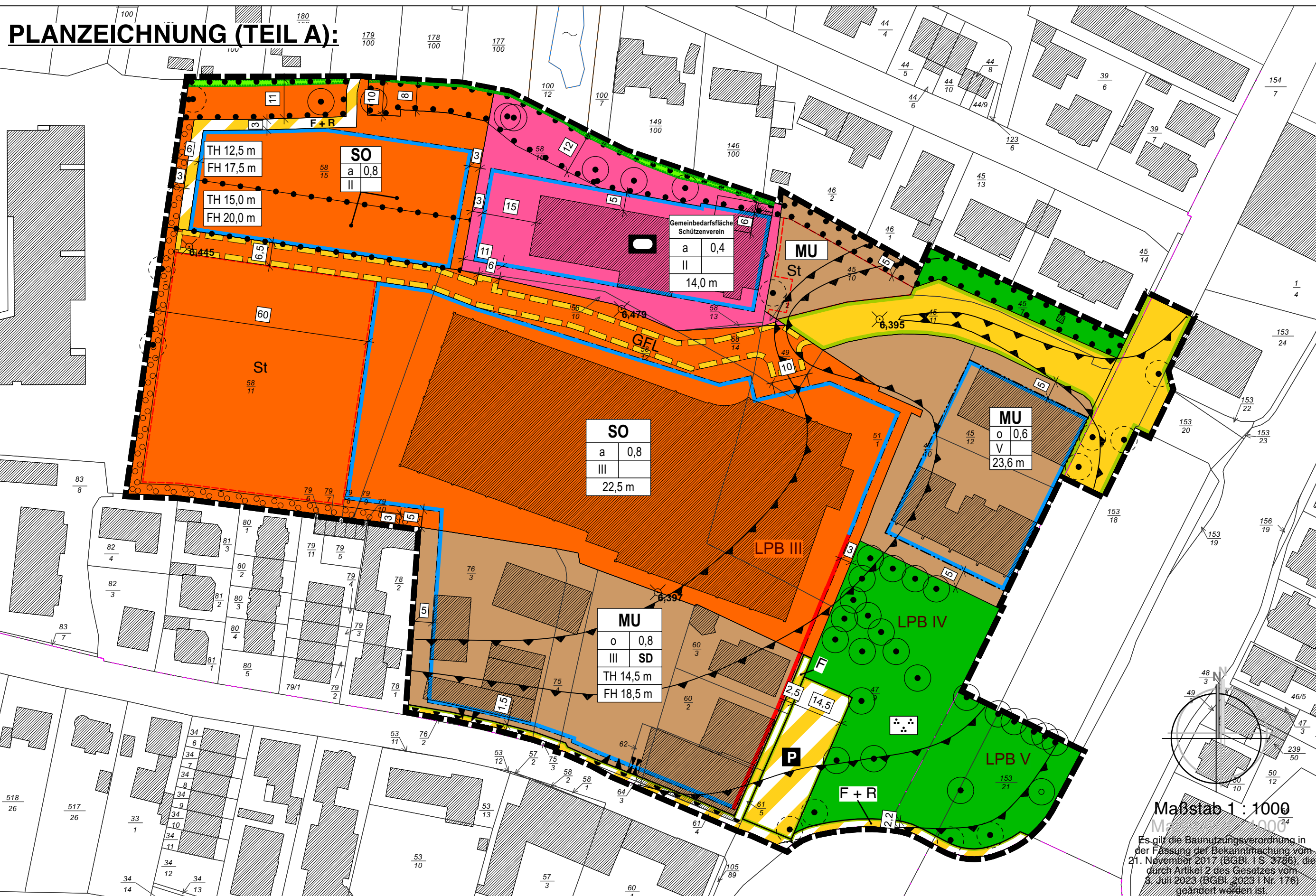


BEBAUUNGSPLAN NR. 350 (Entwurf)

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	
Baugrenze	
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
Flächen für den Gemeinbedarf	
Verkehrflächen (§ 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
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	
F + R	Kombinierter Fuß- und Radweg
Fußweg	
Öffentliche Parkplätze	
Straßenbegrenzungslinie	
Ausfahrtbereich	
Ein- und Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)	
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltung Walkkörpers	
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	
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
LPB III - V	siehe Textliche Festsetzung 4.1
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Einzelbaum mit Schutz nach Baumschutzsatzung	
IV. DARSTELLUNGS OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
Vorhandene Gebäude	
Vorhandene Flurstücksrenze	
Flurstücksbezeichnung	
z.B. 27	
Geländeoberfläche bezogen auf NN	
V. NUTZUNGSSCHABLONE	
Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Bestehende Bauplanung**
- 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)**
- 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 zusätzlich 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 Geträgen), Drogerwaren (Gesundheits- 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 Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m².
- Als Konzeptionäre sind zulässig:
- Ein Blümenfachmarkt mit 98 m² Verkaufsfläche
 - Einen Konzeptionär mit dem Sortiment „Nahrungs- 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 freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 66 Absatz 3 der BauNutzungsverordnung ausgeschlossen.
- 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)
 - Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation
 - Geschenkartikel
 - Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
 - Kurzwaren, Handelsbedarf
 - Lebendwaren, 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
- Neben den allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO 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)**
- Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudeabmessungen von über 50 m zulässig sind. Die Gebäudehöhe abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenschränkung aufgehoben.
- In der baurechtlich einzuhaltenden Abstandsfläche gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin:
- Immissionsschutz**
- 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 5 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.
- 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.
- In den in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Bauteilungspegel von $C_{tr,eq}$ erreicht wird.
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 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 mD |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Gleditsia triacanthos 'inermis'</i> | Amerikanische Gleditschie | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Quercus cerris</i> | Zerreiche | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Quercus robur ssp. robur</i> | Stieleiche | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Quercus robur ssp. petraea</i> | Traubeneiche | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Tilia cordata</i> , <i>Fancho</i> | Winterlinde | Hochstamm 4xv mD |
| <i>Tilia x euchtoria</i> | Kirm-Linde | Hochstamm 4xv mD |
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Erhaltung des Baumbestandes sind vom LPB V gemäß DIN 4109 „Krontraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenabtrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.
- 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.
- Die 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. 20%
- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile)**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wallhecke an dessen Nordgrenze ist auch nach § 22 Absatz 3 NNSatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecke ist dem geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 3 NNSatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNSatSchG geregelt. Wallhecken dürfen nicht besetzt werden. Sträucher, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schneiden 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 Verkeimungsicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNSatSchG, nur die folgenden in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig. Nachfolgend sind diese auf Wallhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standortregion dargestellt.
- Baumarten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Carpinus betulus</i> | Haibuche | Heister 2xv, 100-125 cm |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 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**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|----------------|-------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle | Heister 1xv, 100-150 cm |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Betula pubescens</i> | Moorbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
- Straucharten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Hasehnuss | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Corylus monyana</i> | Eingriffeliger Weißbirk | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europ. Pfaffenhütchen | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- für feuchte Standorte**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| <i>Salix aurita</i> | Öhrchenweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Salix cinerea</i> | Gräuweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Frangula alnus</i> | Faubaum | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNSatSchG 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. 20%
- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 2 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile)**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Absatz 2 NNSatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecke ist dem geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 2 NNSatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 2 NNSatSchG geregelt. Wallhecken dürfen nicht besetzt werden. Sträucher, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schneiden 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 Verkeimungsicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNSatSchG, nur die folgenden in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig. Nachfolgend sind diese auf Wallhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standortregion dargestellt.
- Baumarten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Carpinus betulus</i> | Haibuche | Heister 2xv, 100-125 cm |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 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**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|----------------|-------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle | Heister 1xv, 100-150 cm |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Betula pubescens</i> | Moorbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
- Straucharten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Hasehnuss | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Corylus monyana</i> | Eingriffeliger Weißbirk | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europ. Pfaffenhütchen | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- für feuchte Standorte**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| <i>Salix aurita</i> | Öhrchenweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Salix cinerea</i> | Gräuweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Frangula alnus</i> | Faubaum | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNSatSchG 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. 20%
- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile)**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Absatz 3 NNSatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecke ist dem geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 3 NNSatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNSatSchG geregelt. Wallhecken dürfen nicht besetzt werden. Sträucher, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schneiden 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 Verkeimungsicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNSatSchG, nur die folgenden in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig. Nachfolgend sind diese auf Wallhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standortregion dargestellt.
- Baumarten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Carpinus betulus</i> | Haibuche | Heister 2xv, 100-125 cm |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 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**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|----------------|-------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle | Heister 1xv, 100-150 cm |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche | Heister 1xv, 100-125 cm |
| <i>Betula pubescens</i> | Moorbirke | Heister 1xv, 100-125 cm |
- Straucharten Nomenklatur**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Hasehnuss | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Corylus monyana</i> | Eingriffeliger Weißbirk | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europ. Pfaffenhütchen | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- für feuchte Standorte**
- | Nomenklatur | Deutscher Name | Pflanzqualität |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| <i>Salix aurita</i> | Öhrchenweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Salix cinerea</i> | Gräuweide | Strauch 2xv, 60-100 cm |
| <i>Frangula alnus</i> | Faubaum | Strauch 2xv, 60-100 cm |
- Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNSatSchG 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. 20%

- Maßnahme zum Schutz der Natur - Insektenschutz vor Lichtemissionen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 20, Baugesetzbuch)**
- Die nächtliche Beleuchtung der Baugebiete sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Parkplätze etc.) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel/niederspannungsfreie LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil, z.B. LED ≤ 3000 Kelvin o.ä.). Es sind Leuchtkörper mit ≤ 3000 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 einzuzulassen und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001-8025 und 8026 zulässig. Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- 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 Substratstärke von mindestens 8 cm mit Grünasen, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) Z. 65 BauGB). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die Dachbegrenzung mit 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: siehe 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 8026 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
 - hinweiswärts gerichtetem Licht,
 - blinkendem Licht,
 - farbtwechselndem Licht,
 - und/oder bewegtem Licht
 - sowie akustische Werbeanlagen
- HINWEISE:**
- 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; Schallschneidende Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Berlin: Beuth Verlag 1987
 - 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: Vegetationsfestsicht im Landschaftsplanung; 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-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Ausgabe 2017, FLL e.V. Bonn
- Zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen**
- DWG IV 405: Arbeitsblatt IV 405: Abarbeitung von Löscharbeiten durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Bonn: DWG/Deutscher Verein des Gas