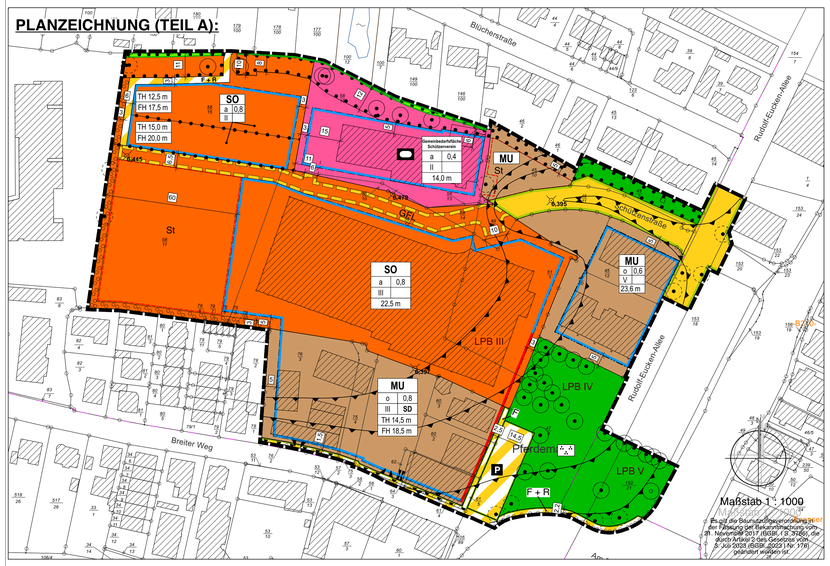
BEBAUUNGSPLAN NR. 350

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: "Schützenverein"
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
F + R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Kombinierter Fuß- und Radweg
F	Fußweg
P	Öffentliche Parkplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Ausfahrtbereich
	Einfahrtbereich
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
St	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
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen 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
	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. 27/1	Flurstücksbezeichnung
	Geländeoberfläche bezogen auf NN
V.	**NUTZUNGSSCHABLONE**
	Alle Maße sind in Meter angegeben

Baugebietsbezeichnung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
Gebäude- (GH), Traufhöhe (TH) und 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 müssen hinsichtlich ihrer Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebes.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes einschließlich des Backshops wird auf maximal 3.190 m² festgesetzt.
- Eine Mall-Fläche mit einer zusätzlichen zulässigen Verkaufsfläche von maximal 392 m².

Im Einzelnen sind zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- 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: Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke), Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel), Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.
- Eine Mall-Fläche mit einer Verkaufsfläche von maximal 392 m².
- ergänzende handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladennäßig geführt werden.
- ergänzende Gastronomiekleinbetriebe.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 622 m²
- Ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²
- Ein Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m²

Als Konzessionäre sind zulässig:

- Ein Blumengeschäft mit 98 m² Verkaufsfläche
- Einen Konzessionär mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel" mit einer Verkaufsfläche von 107 m²

ab dem ersten Obergeschoss sind zusätzlich zulässig:

- Wohnungen
- Mit Hilfe 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

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

2.3 In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass der Stadt Aurich ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind in der „Auricher Sortimentsliste" wie folgt definiert:

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, Schuhranzen)*
- *Optik, Hörgeräteakustik*
- *Sanitätswaren*
- *Schuhwaren*
- *Schuhe*
- *Spielwaren (inkl. Basteln)*
- *Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung*
- *Uhren und Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)*
- *Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung*

2.4 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.

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

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

3.2 Die baurechtlichen einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung gelten weiterhin.

§ 4 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 III 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 mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV 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 mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen 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 Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 50 dB(A) erreicht wird.

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

5.1 Bei der Anlage von Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet ist für je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-18 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	Spaethe Erle	Hochstamm 4xv mDb
Corylus colurna	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

§ 6 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 und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 18-18 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.

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

7.1 Im zeichnerisch festgesetzten Abstand zum Wallfuß (Kronentraufbereich) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche dürfen aufgrund des Schutzstatus der Wallhecke außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Durchbrüche nicht angelegt werden. Die Herstellung von Gräben und Mulden ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

§ 8 Maßnahme zum Schutz der Natur - Insektenschutz vor Lichtemissionen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 20, Baugesetzbuch)

8.1 Die nächtliche Beleuchtung der Baugebiete sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Parkplätze etc.) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel/monochromatische Niederdrucklampen/LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil, z.B. LED ≤ 3000 Kelvin o.ä.). Es sind Leuchtdioder 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 Wegeausleuchtung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Material- und Farbwendung
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Fliesen und Wellblech ist unzulässig.
Die geneigten Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen und gemäß Farbregister 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 einzudecken.
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 Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu begrünen und so zu unterhalten; (§ 9 (1) 25. BauGB). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung 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.
Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn es sich um Gründächer handelt.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster) sind nur in einer Gesamtbreite bis 50% der Trauflänge zulässig

Fassadengestaltung:
Als Fassadenmaterial ist 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.

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 Werbepylon 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,
- farbwechselndem Licht,
- und/oder bewegtem Licht
- sowie akustische Werbeanlagen

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.

Zu Immissionsschutzlichen 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

Zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- R SBB Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- ZTV-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege , 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 Altlastrechtlichen 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

Zum Umweltbericht
- DIN 18915 Bodenarbeiten
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18300 Erdarbeiten

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 Naturschutzgesetz NNatSchG, 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 NNatSchG 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. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNatSchG geregelt. 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 alle 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. Nachfolgend sind diese auf Wallhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach dem Ostfriesischen Landschaft „Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm" (2016) in Bezug auf potenzielle Standorteignung dargestellt.

Baumarten Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
für trockene Standorte		
Betula pendula	Sandbirke	Heister 1xv. 100-125 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister 2xv. 100-125 cm
Quercus robur	Stieleiche	Heister 2xv. 100-125 cm
Salix caprea	Salweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)	Strauch 2xv. 100-150 cm
für feuchte Standorte		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Heister 1xv. 100-150 cm
Fraxinus excelsior	Esche	Heister 1xv. 100-125 cm
Betula pubescens	Moorbirke	Heister 1xv. 100-125 cm

Straucharten Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
für trockene Standorte		
Corylus avellana	Haselnuss	Strauch 2xv. 60-100 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorf	Strauch 2xv. 60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch 2xv. 60-100 cm
Rosa canina	Hundsrose	Strauch 2xv. 60-100 cm
Euonimus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Strauch 2xv. 60-100 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 2xv. 60-100 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 2xv. 60-100 cm
für feuchte Standorte		
Salix aurita	Öhrchenweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
Salix cinerea	Grauweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
Frangula alnus	Faulbau	Strauch 2xv. 60-100 cm

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Eine Herbstpflanzung erhöht den Anwuchserfolg. Mindestens ein Fünftel der Sträucher sollten Dornengehölze sein, vor allem Weißdorn oder Schlehe. Gehölze regionaler Herkunft bieten eine bessere Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Ostfriesische Landschaft, 2016).

3. **Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), 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 (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), die in den Bebauungsplan zeichnerisch als Hinweis aufgenommen wurden, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, 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.

HINWEISE:

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrunden von Werbeanlagen 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. **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. **Altablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)**
Sollten während der Bauarbeiten 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.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind umgehend einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten 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 Recyclingschotter als Bauersatzstoff 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 Regelnn" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. **Bodenfunde (§ 14 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, weshalb 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.

8. **Besonderer Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)**
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 Bundesnaturschutzverordnung 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.

9. **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 Breitbandnetze von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. **Anbauverbotszone B 210 Esenser Straße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz)**
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 hervorragen) 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 FStrG nur die oberste Landessstraßenbaubehörde im Einzelfall Aus