# I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet Lichtspieltheater

Zulässig sind:

55(1) Ein Lichtspieltheater (Kinocenter) für maximal 1.100 Besucher einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie einer zweckgebundenen Gastronomie.

55(2) Zum Lichtspieltheater zugehörige Stellplätze.

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

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachhaut.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Gebäudeteile von höchstens 3,00 m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur äußeren Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00m beträgt.

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

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. Ermittlung der Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Stellplatzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der mit Planzeichen 15.3 Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, ggfs. durch bauliche oder sonstige Maßnahmen, eingehalten werden.

6. Lärmschutzwand

Im Bereich der festgesetzten Linie für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzwände in einer Höhe von bis zu 6,00 m gemäß den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu errichten. Gebäude mit vergleichbarer Wirkung können die Lärmschutzwand ersetzen. Es ist sicherzustellen, das Gebäude und Lärmschutzwände eine im Sinne des Schallimmissionsschutzes geschlossene Einheit bilden.

Als Bezugspunkt für die max. Höhe der Lärmschutzwand gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante des geplanten Stellplatzes. Der in der Planzeichnung angegebene Abstand der Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze darf nicht unterschritten werden.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugangsbeschränkungen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gem. Planzeichen 6.4 Planzeichenverordnung dargestellt. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten vom Extumer Weg auf max. 1 Ein- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,00 m für die Belieferung des Kinos und die Mitarbeiterstellplätze beschränkt. Die Anbindung von Besucherparkplätzen sowie die Anbindung von Geh- und Radwegeverbindungen für Besucher vom Extumer Weg ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück abzusichern.

8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen 13.2.2 Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche ist zum Schutz des Baumbestandes ein Bodenauftrag, ein Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig.

9. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen ist jeweils ein Laubbaum-Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

An der Westgrenze des Plangebietes ist die Art Spitzahorn (Acer platanoides) und an der Nordgrenze die Sorte Säulenhainbuche (Carpinus betulus ‚Frans Fontaine') zu verwenden und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

10. Überlagerter Bebauungsplan

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 360 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 außer Kraft.

# II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO 2012)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche Extumer Weg am Südostrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Carpinus betulus, Hainbuche) 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch, drei Pflanzen pro 1 lfm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche Emder Straße am Nordrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Carpinus betulus, Hainbuche) 2 x verpflanzt, maximal 80_cm hoch, drei Pflanzen pro 1 lfm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich in Ausrichtung zur Emder Straße (nördliche Ausrichtungen) zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf und an Dächern
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- mobile Werbeanlagen.

# III. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen eines Altstandortes im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), die im Altlastenkataster des Landkreises Aurich geführt werden. Bodenverunreinigungen sind auf den Flächen bekannt. Mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein an die zukünftige Nutzung angepasstes Sanierungs- bzw. Sicherungskonzept abzustimmen. Die Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu überwachen.

Im Falle einer **Verunreinigung** des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern **Bauschutt** als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten ZI und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

2. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 NAGBNatSchG zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen 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. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

6. Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und 5

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden 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.

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes hat der Rat der Stadt Aurich den Bebauungsplan Nr.360, Kino Emder Straße, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

# VERFAHRENSVERMERKE

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung


johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schweiring-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.900


## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.360 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

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

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

## 2. Öffentliche Auslegung

Die 2. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgt im Zeitraum vom 17.11.2016 bis 02.12.2016. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können. Ebenso wird die Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr.360 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.360 ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

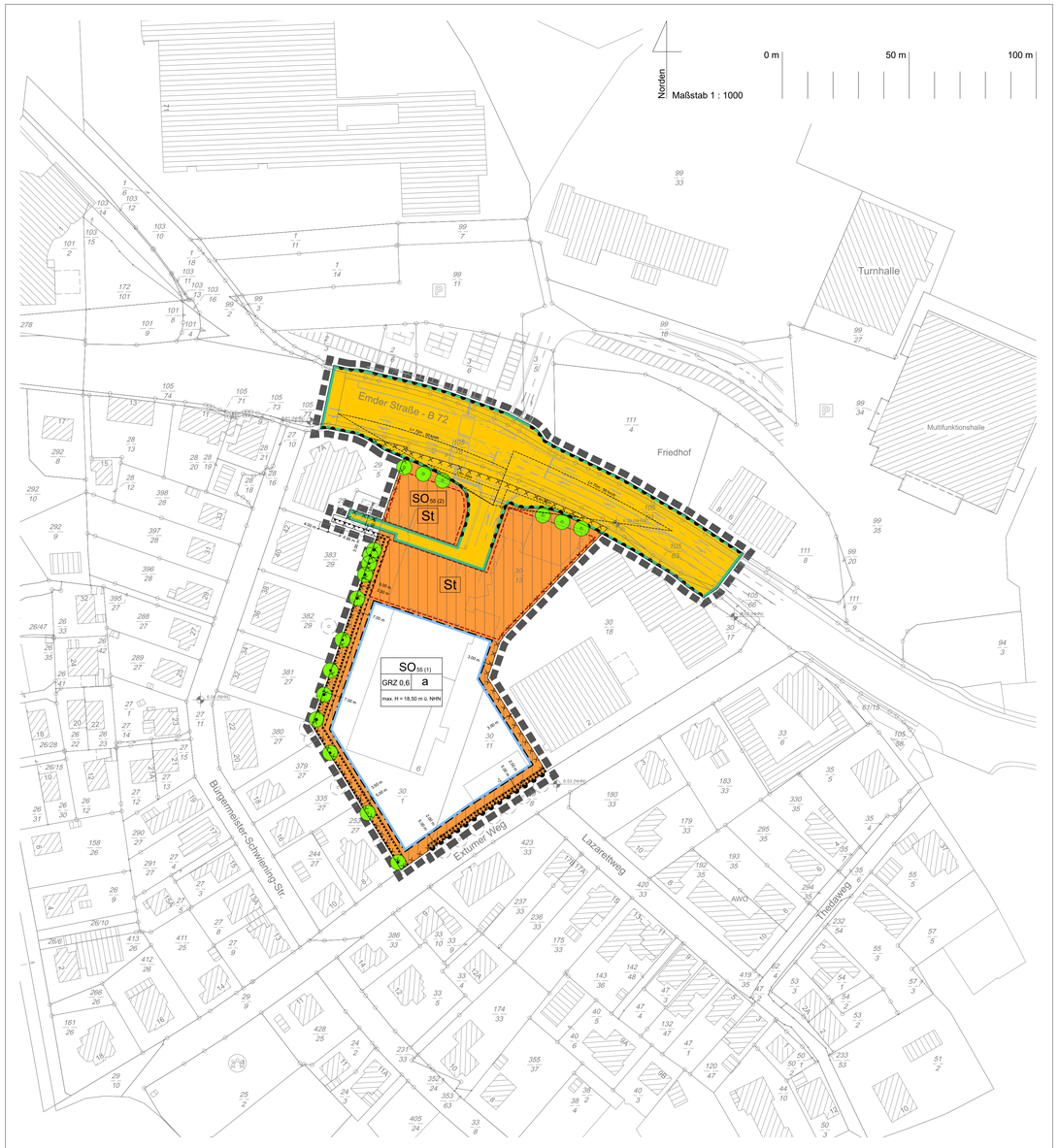
Der Bebauungsplan Nr.360 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den ..... Bürgermeister .....
Herr Windhorst




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB u. §11 BauNVO)

SO 55 — Sonstiges Sondergebiet (SO)
(§ 11 BauNVO)
55 - Zweckbestimmung : Lichtspieltheater
Textliche Festsetzung Nr. 1
Baugrenze
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

### Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB u. §16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
angegeben als Dezimalzahl als Höchstmaß
Textliche Festsetzung Nr. 4

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN)

max. H — maximale Höhe der baulichen Anlagen
Textliche Festsetzung Nr. 2

### Bauweise, Baugrenzen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
Textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Textliche Festsetzung Nr. 7

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Hinweis Nr. 3 u. 4

Anpflanzung von Bäumen
Textliche Festsetzung Nr. 9

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
Textliche Festsetzung Nr. 8

### Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche: 14.452 qm

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 u. 22 BauGB)

St — Stellplatzanlage
Textliche Festsetzung Nr. 5

Kennzeichnung für Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)
Textliche Festsetzung Nr. 6

### Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| max. Höhe über Normal-Null (NN) | |

## II. Nachrichtliche Übernahmen

Sichtfelder
Hinweis Nr. 5

Kennzeichnung von schutzwürdigem Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Emder Straße — Straßenausbauplanung, Anbindung B 72
Planstand Entwurf, Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg
Plan Nr. 10151_TBA_3_PL_LP_0202 vom 29.03.2016

6,53 (NHN) — Höhenbestandsmaße über Normalhöhennull (NHN)
Höhenangaben von Schachtringen in den öffentlichen Verkehrsflächen
Dipl.Ing. D. Thomas und Dipl.Ing. J. Splonskowski
Öffentlich bestellte und Beratende Vermessungsingenieure, Aurich
Vermessungsbericht EI53142-VP5-AURICH-2016-11-10 v. 09.11.2016

Kennzeichnung
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Hinweis Nr. 1, Abs. 1 u. 2

# PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1 : 1000
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
**Regionaldirektion Aurich**

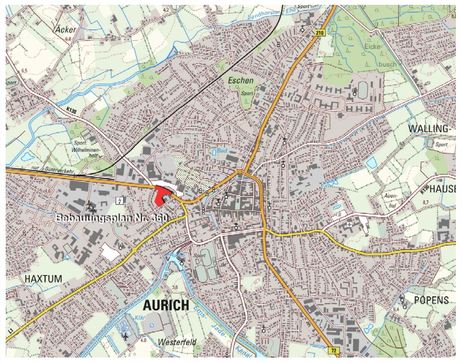
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.10.2015, AZ.: L4-312/2015). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... ..... .....
Ort / Datum Amtliche Vermessungsstelle

.....
Unterschrift / Siegel

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25000




GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

# STADT AURICH

PLANINHALT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 360 „KINO EMDER STRASSE"
## 20. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

im Verfahren nach § 13a BauGB
Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

| PROJEKT – NR. | PROJEKTBEARB. | PLANSTAND | MAßSTAB | BLATTGR. | DATUM |
|---|---|---|---|---|---|
| AUR_BPL360_10_15 | JPS | Satzung | 1 : 1.000 | 630 x 970 mm | 20.12.2016 |

PLANVERFASSER


johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schweiring-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de