

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 G.v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 56 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. KommVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. Seite 264) hat der Rat der Stadt Aurich am 03.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Aurich, den 14.08.21
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Gemarkung: Aurich
Flur: 8
Maßstab: 1 : 1.000
Az.:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlage sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2019).
Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Aurich, den 27.07.2021
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Jürgen Splonskowski
Zingelstraße 2, 26603 Aurich

Unterschrift / Siegel

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.
Aurich, den 13.8.2021
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Aurich, den 14.03.21
Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. 13a BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 31.01.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Absatz 1 BauGB ebenfalls in dieser Zeit mit Schreiben vom 16.01.2020 beteiligt.
Aurich, den 14.03.21
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB vom 08.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.
Aurich, den 14.03.21
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Aurich, den 14.08.21
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“, mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist am 14.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ ist rechtsverbindlich geworden.
Aurich, den 20.08.21
Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Aurich, den
Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Aurich, den
Unterschrift

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
(nur für Zweitausfertigungen)
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.
Aurich, den
Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“

1. Bestehende Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Durchführungsplan Sandhorst 2 im überdeckten Teilbereich aufgehoben.

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

Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird auf maximal 1260 m² festgesetzt. Der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten im Lebensmitteldiscounter ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Auricher Sortimentsliste ist anzuwenden (sh. Hinweise).

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

Es gilt die offene Bauweise. Davon abweichend sind auch Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte als nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Höhe der Attika, wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Der obere Punkt bei geneigten Dächern ergibt sich aus den Schnittlinien der Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut / First).

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb eines Abstands von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Wiesenstraße“ ist ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung der im niedersächsischen Tiefland heimischen Art Winterlinde / Tilia cordata in der Sorte „Rancho“ anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbaum für dort zu fallenden Straßenbaum Sommerlinde). Es ist ein Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden. Der Straßenseitenraum ist im Bereich des Baumstandortes als unbefestigter Wurzelraum in 1,5 m Mindestbreite und 5 m Mindestlänge zu belassen.

Auf der Sondergebietsfläche sind drei mittelkronige Laubbäume II. Ordnung der in der mittelostfriesischen Geest gebietsheimischen Art Hainbuche / Carpinus betulus anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbäume für dort zu fallende drei Privatbäume Hainbuchen). Es ist je ein Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Grundstücksfläche ist im Bereich der Baumstandorte als unbefestigter Wurzelraum in 4 m Mindestbreite und 4 m Mindestlänge zu belassen.

7. Passiver Lärmimmissionsschutz

Für die Bauflächen an der B 210 und dem Südeweg wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der Din 4109 genügen. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsanlagen sind unzulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 qm pro Gebäudeseite begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0m und einer Fläche von max. 10 qm zugelassen. Werbeanlagen müssen sich vollständig auf den privaten Grundstücksflächen befinden und dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegende DIN-Vorschriften und sonstigen außenstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Abfälle, Altlasten und Bodenkontamination

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

6. Baumschutzsatzung (§ 22 Absatz 1 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im und am Bebauungsplan vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) und die nach § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch als anzupflanzten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzten festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

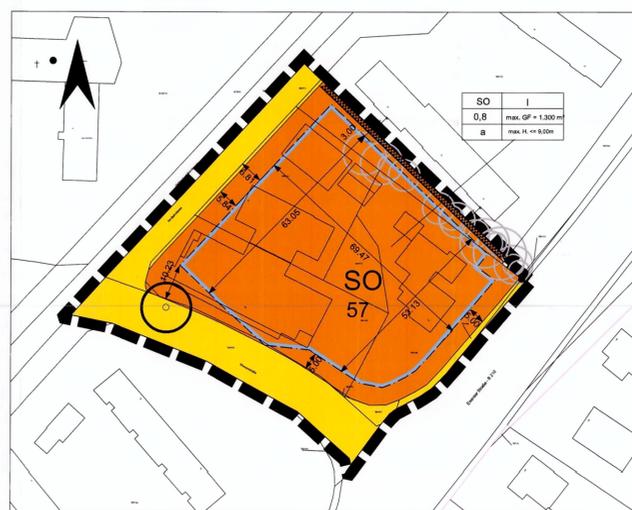
Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenraumbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand im öffentlichen Eigentum wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7. Sortimentsliste (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzung von Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen, die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentsliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept hat der Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)	
Bücher	
Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation	
Foto, Film	
Geschenkartikel	
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat	
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	
Lederwaren, Küschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)	
Optik, Hörgeräteakustik	
Sanitärwaren	
Schuhe	
Spielwaren (inkl. Basteln)	
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung	
Uhren und Schmuck	
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)	
Wasche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente)	
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren	
Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken)	
Schnittblumen, Floristik	
Zeitschriften, Zeitungen	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten, Kunstgegenstände	
Baumartikel, Baustoffe	
Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)	
Büromaschinen	
Campingartikel	
Elektroartikel (Elektrokleingeräte)	
Farben, Lacke, Tapeten	
Fahrräder	
Gartenbedarf, Pflanzen	
Heimtextilien	
Lampen, Leuchten	
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies	
Großelektro (weiße Ware)	
Reil- und Angelausstattung	
Kfz-Zubehör	
Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)	
Sanitärbedarf	
Sportgroßgeräte	
Werkzeuge, Eisenwaren	
Zoobedarf	



Planzeichenerklärung:
1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet Nr. 57
Zweckbestimmung "EZH mit der Zeckbestimmung Nahrungs- und Genussmittel"

2. Maß der baulichen Nutzung
Geschossfläche
GF mit Flächenangabe, als Höchstmass z.B. GF 1.300m²

Grundflächenzahl Dezimalzahl z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmass römische Ziffer, z.B. I

Höhe baulicher Anlagen in m
max. H maximale Höhe der baulichen Anlagen

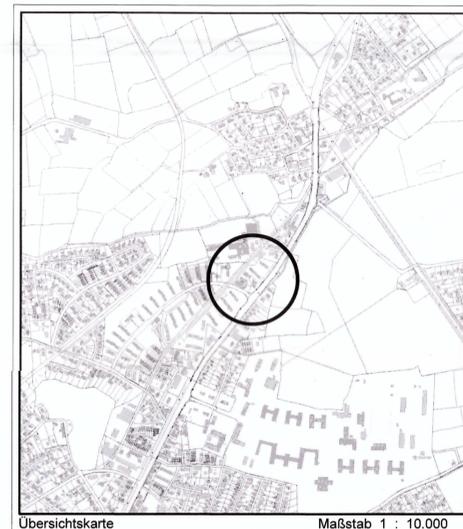
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Aufschüttungen
Fläche für Lärmschutzmaßnahmen

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhandener Baum
Schutz nach Baumschutzsatzung



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“

Stand : 05.05.2021
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung © 2019

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

Bearb. Hei./Th. Maßstab 1 : 1.000
Mappe: BPlan 382 Bebauungsplan

