

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.
3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
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 Grundstückfläche 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.
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 Schallmmissionsschutz zu errichten.
7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugangsbeschränkungen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gem. Planzeichen 6.4 Planzeichenverordnung dargestellt.
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. 23 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 freischwend zu erhalten.
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

- 1. Einfriedungen
Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche Extumer Weg am Südsstrand 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.
2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich in Ausrichtung zur Emdor Straße (nördliche Ausrichtungen) zulässig.
3. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm. Hippen-Platz 1, 26903 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.
2. Archäologischer Denkmalpflegehinweis
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken und auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen.
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.
4. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten
Die DIN 18520 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-IP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.
5. Sichtfelder
Die in 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 Vogelfarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 172), sowie des § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Aurich am 02.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 360 „Kino Emdor Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

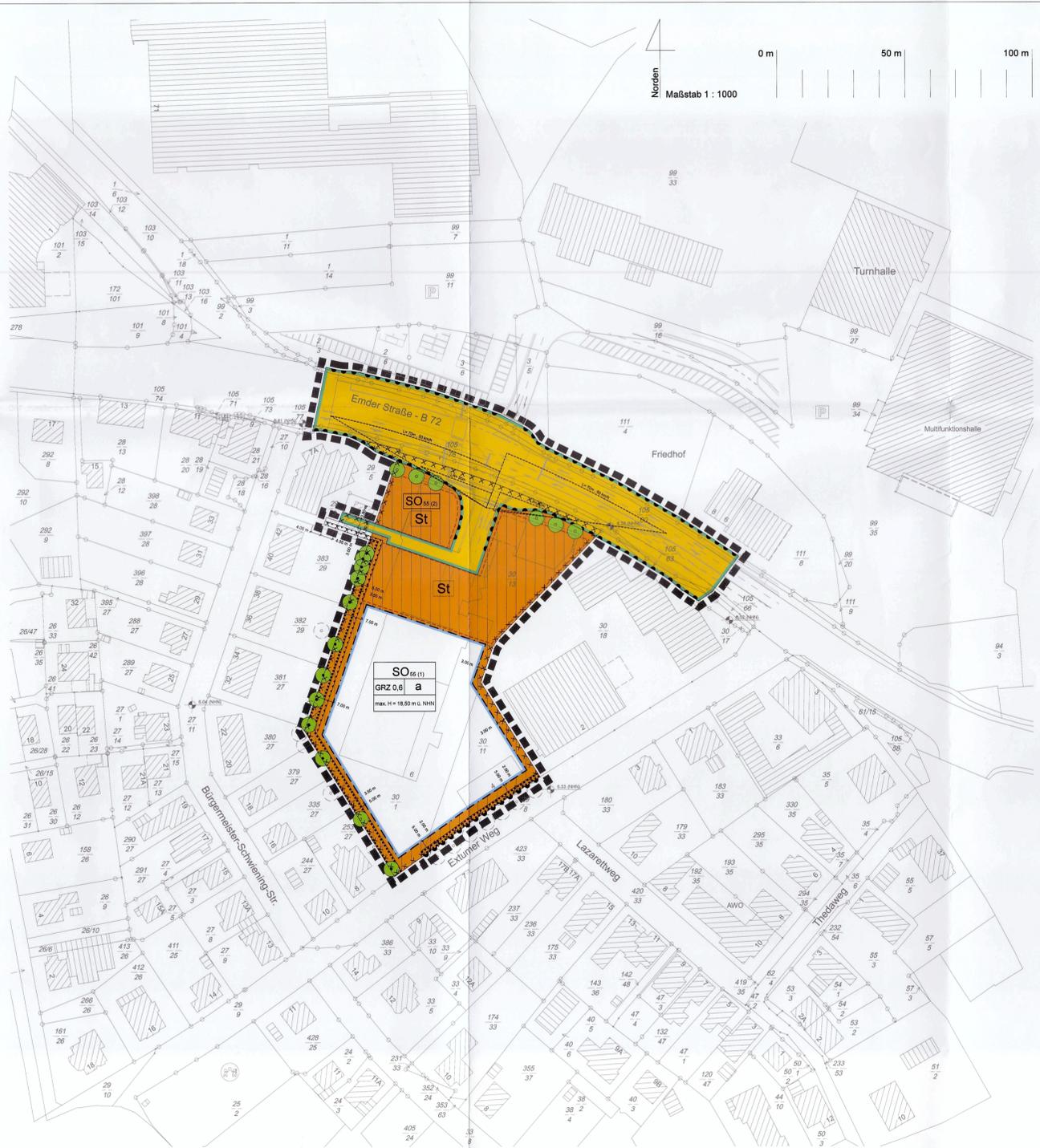
Beglaubigungsvermerk

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

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 „Kino Emdor Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr.360 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

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.
2. Öffentliche Auslegung
Die 2. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgte im Zeitraum vom 17.11.2016 bis 02.12.2016.
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr.360 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.



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)

Table with 2 columns: GRZ (Grundflächenzahl) and max. H (maximale Höhe der baulichen Anlagen). GRZ is 0,6 and max. H is 18,50 m ü. NHN.

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
Table with 2 columns: 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
Straßenausbauplanung, Anbindung B 72
Planstand Entwurf, Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg
Plan-Nr. 10191\_TBA\_3\_PL\_LP\_0202 vom 29.03.2016
Höhenbestandsmaße über Normalhöhennull (NHN)
Höhenangaben von Schachtringen in den öffentlichen Verkehrsflächen
Dipl.-Ing. O. Thomas und Dipl.-Ing. J. Splonkowski
Öffentlich bestellte und Beratende Vermessungsingenieure, Aurich
Vermessungsbericht EE3142-VPS-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 umweltaufwärtenden Stoffen belastet sind.
Hinweis Nr. 1, Abs. 1 u. 2

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung / der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.360 ist am 02.03.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.360 ist damit am 02.03.2017 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 30.11.18
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

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....
Bürgermeister Herr Windhorst

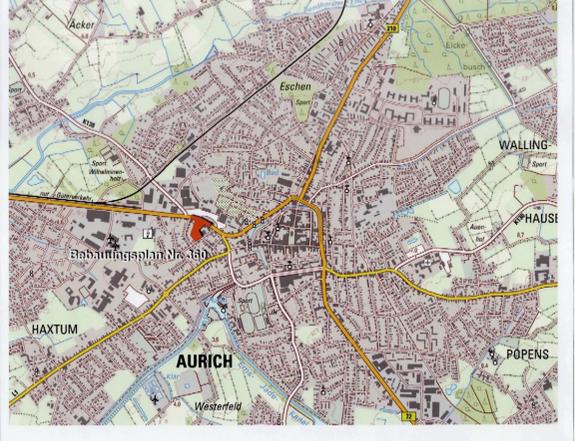
PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamsten 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 Übertragung derselben zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 23.1.2018
Katasteramt Aurich
Ort / Datum
Amtliche Vermessungsstelle

Official stamp and signature area for the plan underlay, including the seal of the Regionaldirektion Aurich and the signature of the official.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER
STADT AURICH

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 360 „KINO EMDOR STRASSE“
20. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

Table with 6 columns: PROJEKT-NR., PROJEKTBEARB., PLANSTAND, MAßSTAB, BLATTGR., DATUM. Values include AUR\_BPL360\_10\_15, JPS, Satzung, 1 : 1.000, 630 x 970 mm, 10.04.2017.

PLANVERFASSER
johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26903 Aurich
Bgm. Schwering-Str. 12
t +49-0541-69634
mail@jps-architekten.de