

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den

Siegel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.202X). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich,
LGLN, Katasteramt Aurich

..... Siegel
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner|t
Osterstraße 144B
26 506 Norden

.....
(Dipl.-Ing. T. Weiner|t)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX in der Tageszeitung und im Internet unter www.Suedbrookmerland.de bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" und der Begründung haben vom XX.OX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.suedbrookmerland.de eingestellt.

Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeide Südbrookmerland hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

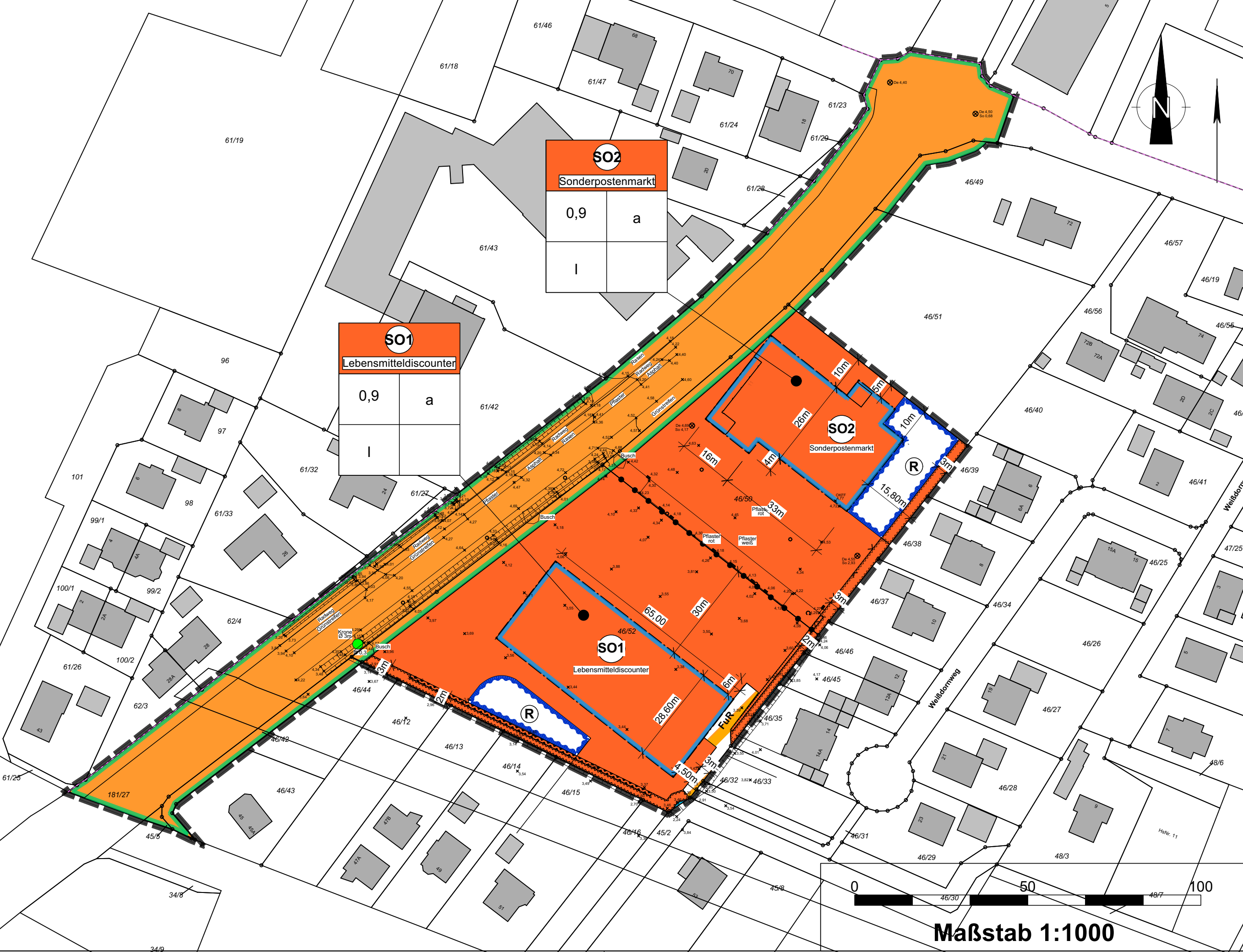
Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland,

Siegel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) Lebensmitteldiscounter

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet **SO1** mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m². Auf max. 90 Prozent (945 m²) der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.

Periodische Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2) Sonderpostenmarkt

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet **SO2** mit der Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet **SO2** "Sonderpostenmarkt" dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit wechselnden, periodischen und saisonalen Artikeln, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m².

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

2. Abweichende Bauweise

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete **SO1** und **SO 2** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

3. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überbauung von Stellplätzen ist unzulässig.

4. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.39 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 03.02 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.32 außer Kraft.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet SO1
Zweckbestimmung:
Lebensmitteldiscounter (§ 11 BauNVO)

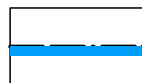


Sonstiges Sondergebiet SO2
Zweckbestimmung:
Sonderpostenmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,9 Grundflächenzahl
- H Höhe der baulichen Anlage
- I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

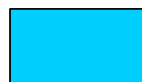


Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB)



Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

Sonstige Planzeichen



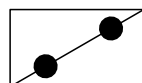
Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
hier: Lärmschutzwand H mind. 3 m über Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb
eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten

Bodenschutz

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWg erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. 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 Regeln“ (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 die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Hinweise

Bodenaushub

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Sichtfelder

Gemäß § 11 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Gewässerschutz

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fhn-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

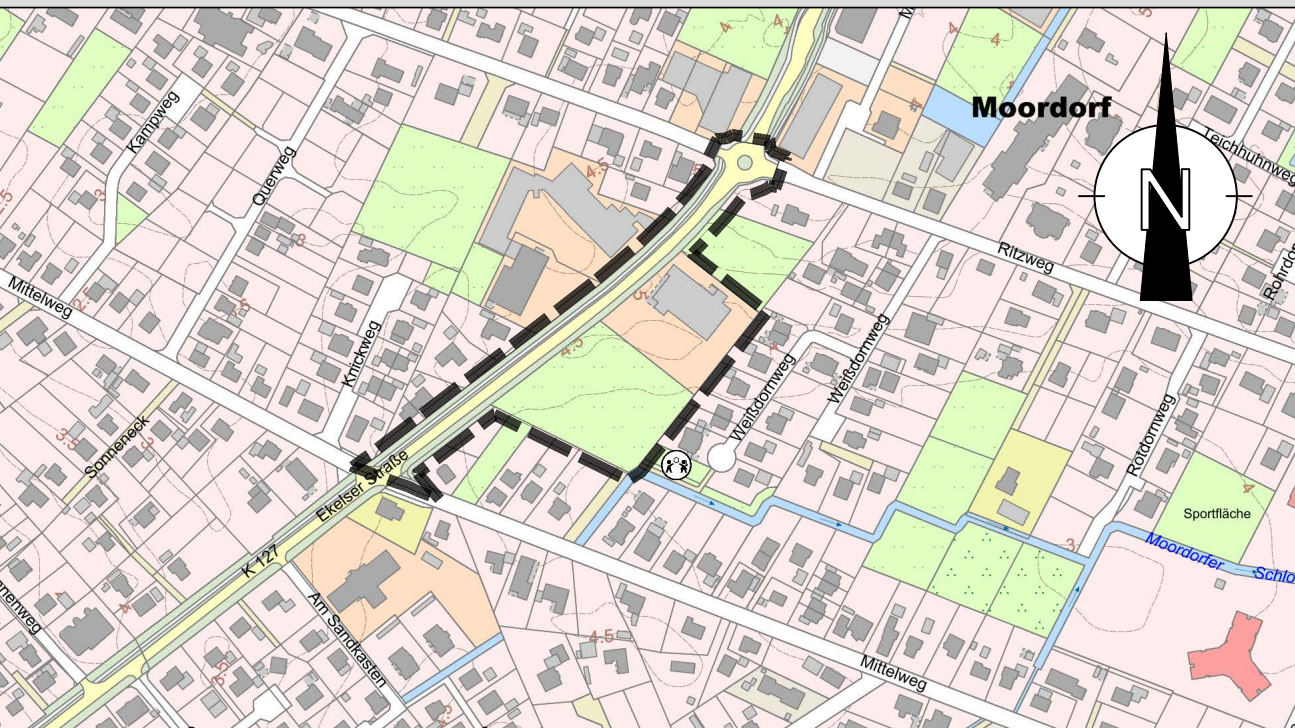
Gewässer II. Ordnung

Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 247 "Moordorfer Schloot" des I. Entwässerungsverbandes Emden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Gemeinde Südbrookmerland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" gem. § 12 BauGB



	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	
	Datum	Name
Gez.:	02.05.2022	A. Michael
Bearbeitet:	16.02.2024	TW



Osterstraße 144B 26 506 Norden