

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2444) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Mdr. GVBl. Seite 382 + 385), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und des § 7 des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, Seite 622), hat der Rat der Stadt Aurich diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04, bestehend aus der Flächenschilderung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 29.12.1998

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Gemarkung Sandhorst Flur: 1 Maßstab: 1:1000  
Az: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Mdr. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Mdr. GVBl. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2000). Sie ist hinsichtlich der Herstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der aus zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 23.01.2000

**Planverfasser**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 wurde ausgearbeitet von:  
Aurich, den 14.11.2000

**Verfahrensmerkmale**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.01.1997 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.  
Aurich, den 29.12.1998

**Beteiligungsverfahren**  
Den von der Planung betroffenen Bürgern und von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.1997 die Bauplanunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Verfahrens- und Formvorschriften) zugestellt worden. Mit der Frist bis zum 20.10.1997 und (01.11.1997) bestand weiterhin Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen für die Bürger bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme für die Träger öffentlicher Belange.  
Aurich, den 29.12.1998

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.07.1998 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Gut und Unner der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1998 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.08.1998 bis 14.09.1998 öffentlich ausliegen.  
Aurich, den 29.12.1998

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen nach Freitrag der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.  
Aurich, den 29.12.1998

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 ist am 09.02.01 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 09.02.01 rechtsverbindlich geworden.  
Aurich, den 28.03.01

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Aurich, den ...

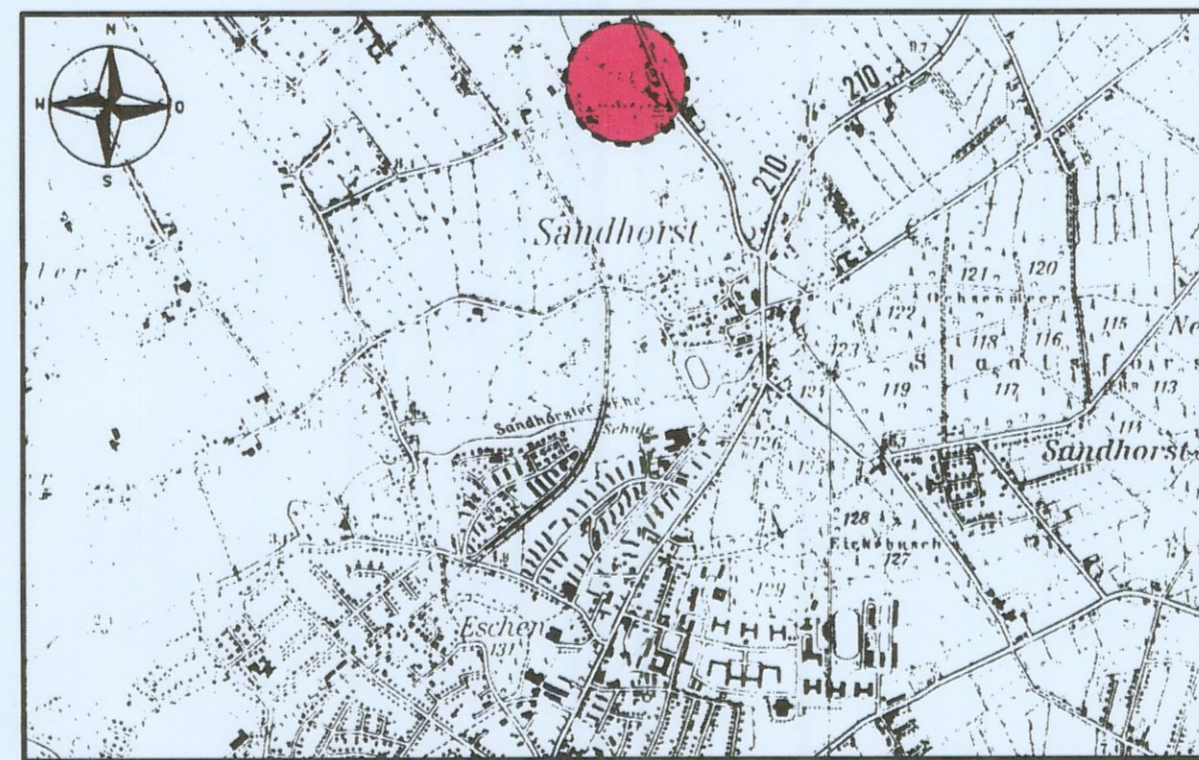
**Mängel und Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Aurich, den ...

**Beglaubigungsvermerk**  
(nur für Zweitsatzfertigkeiten)  
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzug mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.  
Aurich, den ...

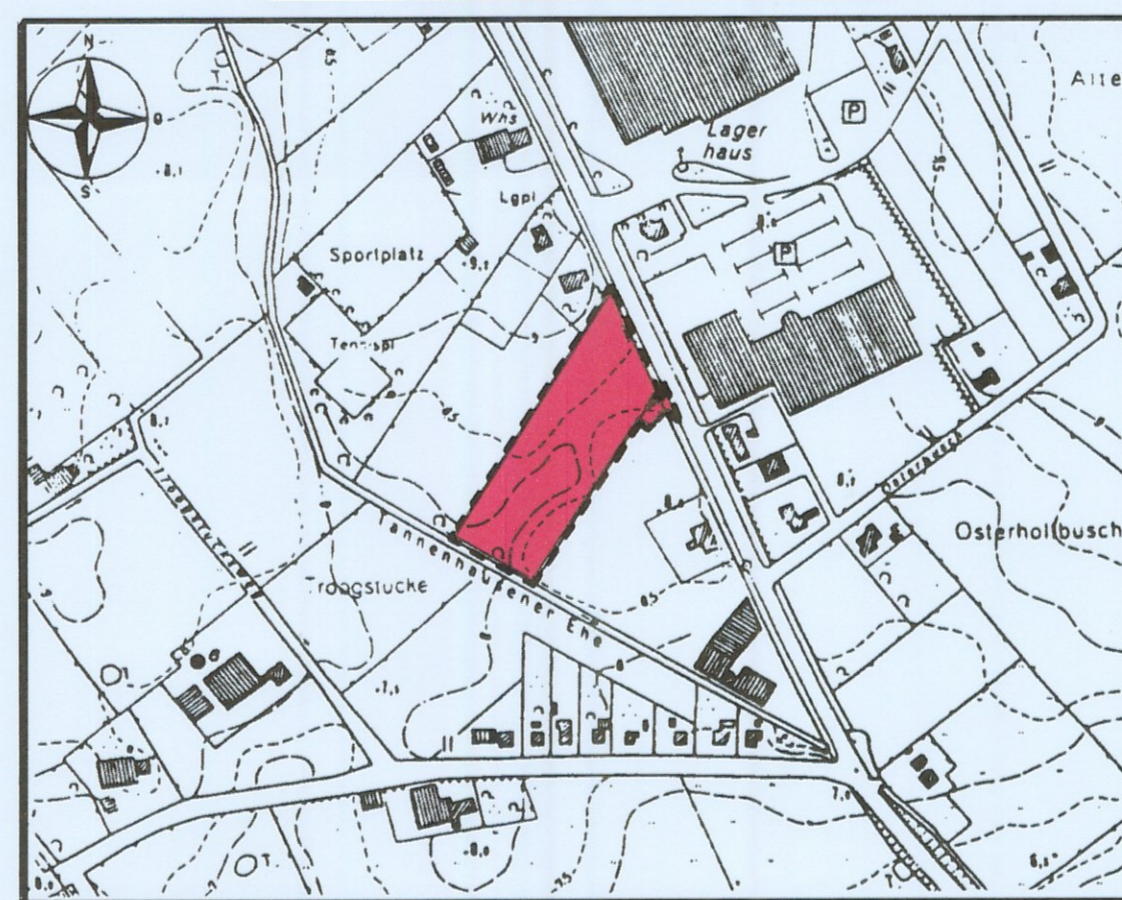
# Zeichnerische Festsetzungen



Übersichtskarte M. 1 : 25 000



Übersichtskarte M. 1 : 5 000



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen und gewerblichen Nutzung**  
a. Im Bereich der gewerblichen Nutzung ist der Handel der Vertriebsprodukte Baugeräte und -geräte, Baumaschinen, Handwerkzeuge, Elektro- und Druckwerkzeuge, Klein- und Grobwaren sowie Arbeitschutzartikel mit den Zielgruppen weiterverarbeitender Handwerker sowie Endverbraucher vorgesehen. Auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> sind Verkauf- und Ausstellungsflächen für Haushaltsgeräte und Küchen zulässig. Ergänzend zu Ausstellungshallen und -flächen sind Lageräume sowie Verwaltungs- und Sanitärerichtungen zulässig.
- Gebiet GE-2**  
Geplante mittelfristige Erweiterungen in Form von Lagerflächen oder -hallen für die unter Ziffer 1 a genannten Vertriebsprodukte.
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen**  
Als Höhe der baulichen Anlagen sind max. 8,00 m über dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfäche zulässig. Als Bezugs Ebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte.
- Abweichende Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Gebieten GE 1 und 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

## Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

### Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

#### Private Flächen

- Gewässergestaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**  
Das Biotop im Südwesten des Plangebietes ist vielfältig und naturnah auszugestalten. Die Böschungen sind entsprechend den differenzierten Lebensbedürfnissen von Tieren und Pflanzen mit Neigungen zwischen 1 : 3 bis 1 : 10 anzulegen. Es sind temporär überflutete Flachwasser- und Sumpfbereichbereiche vorzusehen. Im Gewässer sowie an den angrenzenden Randbereichen ist eine Initialpflanzung mit Wasser-, Sumpf- und Uferpflanzen vorzunehmen. Die wasserstaudende Sand-Lehmfrucht im Untergrund ist als natürliche Abdichtung zu erhalten. Die Gewässerflur (Entschlammung) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken (ca. alle 5 - 10 Jahre) und jeweils halbsseitig durchzuführen.  
Zur Initialpflanzung sind Pflanzen der folgenden Gruppen zu verwenden:  
- Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen (Wassertiefe = 30 cm - 2 m);  
- Pflanzen der Flachwasserzone (Wassertiefe 10 - 30 cm);  
- Pflanzen der Sumpfbzone (Wassertiefe 0 - 10 cm).
- Wallheckenanlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist eine Wallhecke als Grenze zwischen den Flurstücken 116/1 und 116/2 neu anzulegen. Die Wallhöhe liegt bei 1,5 m im lose geschütteten Zustand; Wallfußbreite: 3 m; Wallkuppenbreite 0,7 - 0,8 m. Die Wallkuppe ist mauldenartig auszuführen. Als Schüttmaterial ist Oberboden zu verwenden.  
Folgende Gehölzarten sind gemäß der angegebenen Anteile an den Wallböschungen und auf der Wallkuppe naturnah zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten:  
**Bäume:**  
- Hainbuche (Hainbuche) zu 30 %  
- Corylus avellana (Haselnuß) zu 10 %  
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) zu 10 %  
- Frangula alnus (Faulbaum) zu 15 %  
- Fraxinus excelsior (Eiche) zu 20 %  
- Rosa canina (Hunds-Rose) zu 15 %  
- Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 30 %  
Pflanzenabstand 1,5 m  
**Sträucher:**  
- (2 x verpflanzt, 100 - 120 cm hoch) zu 65 %  
- Corylus avellana (Haselnuß) zu 10 %  
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) zu 10 %  
- Frangula alnus (Faulbaum) zu 15 %  
- Fraxinus excelsior (Eiche) zu 20 %  
- Rosa canina (Hunds-Rose) zu 15 %  
- Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 30 %  
Pflanzenabstand 4 m  
**Ränker:**  
- Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) zu 70 %  
- Hedera helix (Efeu) zu 30 %  
Pflanzenabstand 4 m
- Fassadenbegrünung**  
Die in Richtung Norden und Westen ausgerichteten Fassadenanschnitte sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist an den Gebäuden je 2 Meter Fassadenlänge 1 Pflanze einzubringen. An den Nordseiten ist wahlweise Efeu (*Hedera helix*) oder Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) und an den Westseiten wahlweise Wilder Wein (*Parthenocissus engelmannii*) oder Kletterpfeilstrauch (*Enonymus fortunei* var. *radians*) zu pflanzen.

## Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
- BauGB vom 27.08.1997  
- BauNVO vom 23.01.1990  
- PlanZVO vom 18.12.1990  
- NBauO vom 13.07.1995  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1967  
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994  
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) vom 24. September 1980
- Bodenfunde:**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.  
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meistpflichtig sind. Meistpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesausnahme Aurich - entgegen.
- Bodenbelastungen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Kompensationsmaßnahmen:**  
Die Erweiterungsfläche GE-2 ist extensiv zu nutzen (1 - 2 Mähgänge/Jahr). Zeitgleich mit einer Umnutzung der Fläche GE-2 in Form einer gewerblichen Nutzung sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche im „Flächenpool“ der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich durchzuführen. Gemäß Erschließungsvertrag sind auf einer Fläche von 0,79 ha Maßnahmen in Form einer Nutzungsaufgabe (0,23 ha Anpflanzung oder Sukzession) und Nutzungsextensivierung (0,56 ha) auf einer intensiv genutzten Fläche umzusetzen.

## Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung**
- GE-1 Gewerbegebiet (\*siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1a und 1b)
  - Maß der baulichen Nutzung
  - I Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß
  - Bauweise und Baugrenzen
  - GF max. Geschosfläche in qm
  - GR max. Grundfläche in qm
  - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)
  - Baugrenze
  - Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
  - Ein- bzw. Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung : Freifläche, Räumstreifen (öffentlich)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anlage einer Wallhecke mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Sonstige Kennzeichnungen
  - Gewässer II. Ordnung
  - Biotop
  - Fahrbahnkante, Radweg, Grünstreifen

Bauherr	Fa. Fellensiek Stadt Aurich, OT Sandhorst Landkreis Aurich	Anlage	
Entwurf	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Firma Hippen	Blatt:	
Entwurfsteil	Urschrift	Bearbeiter:	KU/RS
		Zeichnungs-	R 1239/01
		CAD:	013/FELL/SELLSIEK/ SP1/FELL/SELLSIEK/PIC
		Maßstab:	1 : 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 12.02.1998/ 14.04.1998/19.05.1998 08.07.1998/29.07.1998 12.12.1998
		Maßstab:	24,5 Größe: 0,36 m <sup>2</sup>
26603 Aurich Leerer Landstraße 49 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/179366			
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/44056 Fax 0471 / 44566			