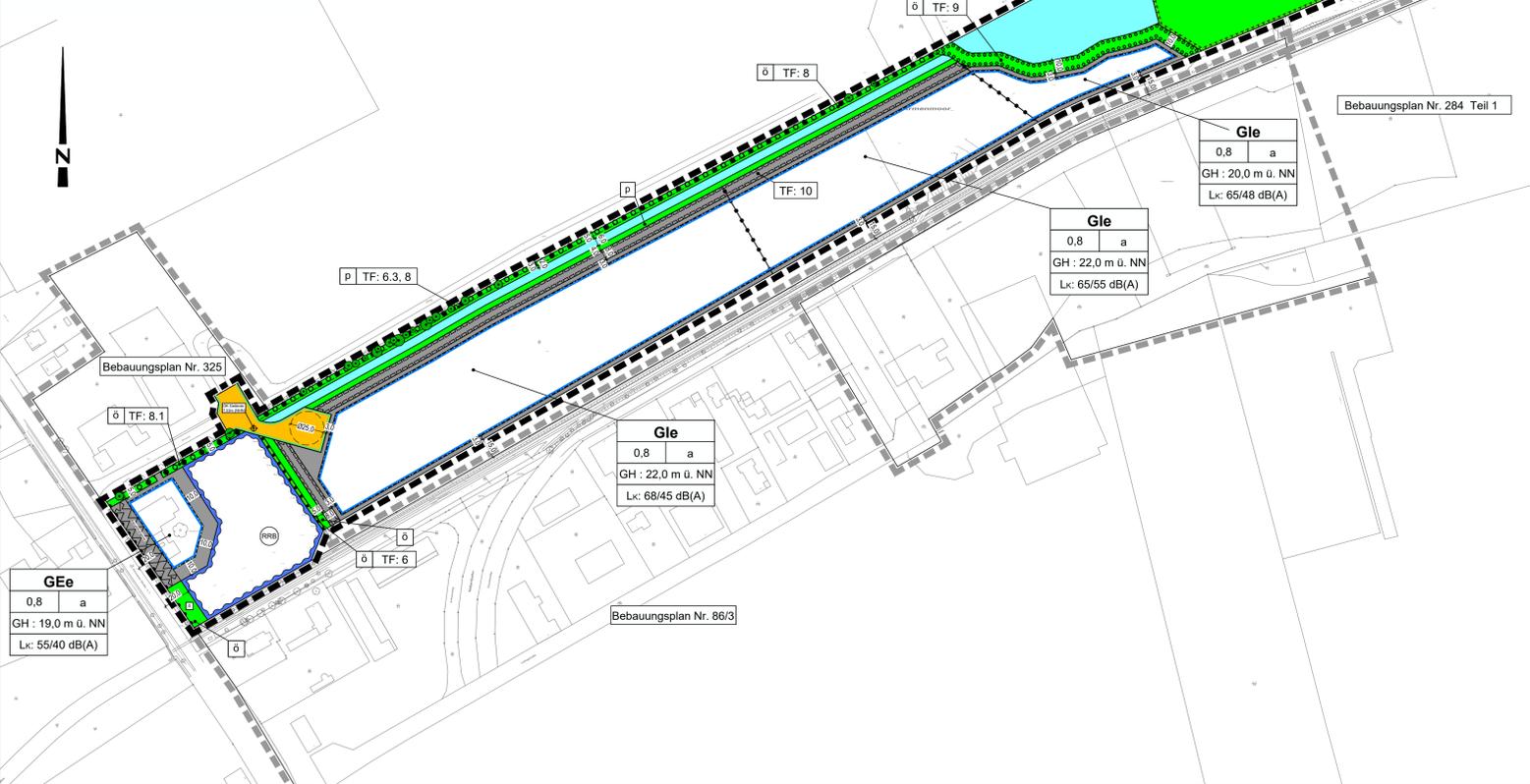


Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 370 "Indu - Nord, nördlich der Bahn"

- Entwurf -
M. 1 : 2.000



Planzeichenerklärung		I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	5. Grünflächen	8. Sonstige Planzeichen	II. Nachrichtliche Übernahme
1.1. Gle eingeschränkte Industriegebiete	5.1. Grünfläche Grünfläche	8.1. Grenzlinie Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSiG
1.2. GEe eingeschränktes Gewerbegebiet	5.2. Öffentl./privat Ö öffentlich P privat	8.2. Grenzlinie Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne	
2. Maß der baulichen Nutzung	6. Wasserflächen	8.3. Abgrenzung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
0,8 I GH: 22,0 m ü. NN	6.1. Wasserflächen Wasserflächen	8.4. Leitungsrechte Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
1 GH: 22,0 m ü. NN	6.2. Regenrückhaltebecken Regenrückhaltebecken	8.5. Lärm z.B. L _A : 65/48 dB(A) vgl. textliche Festsetzung Nr. 11	
1 GH: 22,0 m ü. NN			
Höhenbezugspunkt OK Gelände	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	7.1. Umgrenzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	7.2. Erhaltende Wallhecke zu erhaltende Wallhecke Zweckbestimmung: Ö öffentlich		
	7.3. Umgrenzung Bäume Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	7.4. Umgrenzung Bäume Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Gewässern		
	7.5. Bäume erhalten Bäume erhalten		
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
3.1. Abweichende Bauweise a			
3.2. Baugrenze			
4. Verkehrsflächen			
4.1. Straßenverkehrsflächen			
4.2. Straßenbegrenzungslinie			
4.3. Einfahrtsbereich			
4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete Gle gemäß § 8 BauNVO**
 - In dem Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 - In dem Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsnutzungen mit „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig.
 - Es sind Einzelhandelsnutzungen mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstelle Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstelle muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.
- Industriegebiete Gle gemäß § 9 BauNVO**
 - Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 - Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
 - Unterer Bezugspunkt: Die jeweiligen Höhen werden von 7,53 m über Normalhöhenmü NN gemessen.
 - Die Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Sendemasten.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig.
- Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 - Eine Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
 - Der Volumenraum über dem Walkober- senkrecht vom Wallfuß nach oben zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einbau von Strauchschnitt bis auf dem Walkober ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschnitt ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Aurich.
 - Innerhalb einer Fläche von 5 m zum Wallfuß ist Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Pflege der Maßnahmenfläche dient auch der Kompensation der Eingriffe in die Jagdgebiete der vorkommenden Fledermausarten, da sie zu einer erhöhten Insektenvielfalt und -masse beitragen, ebenso wie der Beseitigung von Beständen der invasiven, nicht heimischen Arten Riesenbärenklau und Staudenknöterich. Eine Gehölzentwicklung und die Sukzessionsstadien sind hier regelmäßig zu beseitigen, um der Fauna ein optimales Standortmosaik anzubieten. Dies kann durch eine Beweidung, mit Schafen oder Ziegen erfolgen. Ist eine Beweidung nicht möglich, oder wird diese dauerhaft aufgegeben, ist die Sukzession nach dem Rotationsmodell zu steuern. Nach Unterteilung der zugelegenden Fläche in 4 oder 5 Abschnitte erfolgt in Sukzessionsstadium 5 der Pflegeeinsatz durch das Abschneiden der Vegetationsdecke zur Freilegung des Rohbodens und so zum Zurücksetzen in das Stadium 1. Ziel ist es hierbei, Offenbodenbereich durch Maßnahmen wiederherzustellen und verschiedene Sukzessionsstadien zu ermöglichen. Der Turnus wird nach fachlicher Inaugenscheinnahme des Aufwuchses festgesetzt. Durch zeitliche Staffelung der Pflegemaßnahmen in den verschiedenen Teilflächen erhält sich für das Gebiet dauerhaft ein Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien.
- Flächen für den Erhalt und zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Laubsträucher anzupflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Strauchhecke ist zweireihig auf Lücke zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 0,8 x 1,0 m bei einer Qualität der Gehölze von 0,8 – 1,2 m (2 x verpflanzt, ohne Ballen).
 - Es ist eine Wegespur für erforderliche Pflegearbeiten freizuhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Bestand gebietsheimischer Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten.
 - In Lücken sind Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Laubsträucher sind in einer Qualität von 0,8 – 1,2 m (2 x verpflanzt, ohne Ballen) zu pflanzen. Hochstämme großkroniger Laubbäume sind in der Qualität 3+ v. mit Ballen 12 – 14 cm Ges.-St.U. zu pflanzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich und der Grundstücksanlieger belastet.
- Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstückfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente L_A tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Nachrichtliche Übernahme

- 20 m - Bauverbotszone an der L 7 gemäß § 24 Abs. 1 NSiG**

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSiG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren.
- Abfallentsorgung**

Sind Straßeneile, Straßenzüge oder Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unvernünftigen Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten die Abfallbehälter gemäß § 17 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012, in der z.Z. gültigen Fassung, an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.
- Baumaßnahmen - Abfälle, Materialien und Boden**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustoffabfälle) 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.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung Z 0 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mitteilung Z 0 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 Z 0 eingehalten werden.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Bodensunde**

Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodensunde 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 Bodensunde nehmen die Untere Denkmalbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- Baumschutzsatzung**

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.
- Wallhecken gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG**

Die zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 (1) 25 b) Baugesetzbuch und der Festsetzung zur Neuanlage nach § 9 (1) 25 b) Baugesetzbuch, auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4 und zum Schallschutz, die TA Lärm sind bei der Stadt Aurich einsehbar.
- Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes**

„Sandhorster Loop“: Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 370 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.09.2003 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Stadt Aurich am _____ diesen Bebauungsplan Nr. 370 „Indu - Nord, nördlich der Bahnlinie“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 „Indu - Nord, nördlich der Bahnlinie“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**
© 2018

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Aurich, den _____

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. D. Thomas
Dipl.-Ing. J. Spitznagel

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoff
Im Technologiepark 4
20109 Oldenburg
T: 0441 998463-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 28.03.2024.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom _____ bis _____ wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bis _____ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Inhalt von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

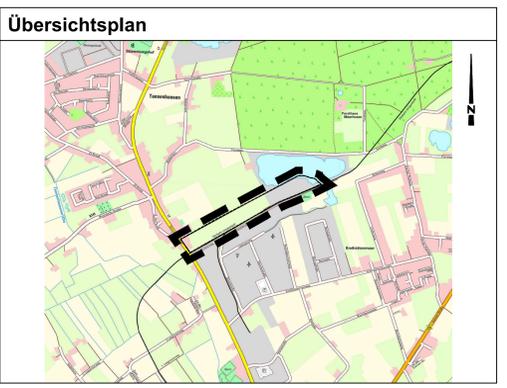
Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den _____

Der Bürgermeister
Herr Feddermann



Stadt Aurich

ENTWURF
Bebauungsplan Nr. 370
„Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“

Stand: März 2024
Grundlage: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich
© 2018

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

Maßstab 1 : 1.000