

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Jmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Gewässern

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Wallhecke

öffentlich

Bäume erhalte

abweichende Bauweise

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Verkehrsflächen

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG

Textliche Festsetzungen

In dem Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc., die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1

Industriegebiete Gle gemäß § 9 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des

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

I. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

4.1 Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

Die jeweiligen Höhen werden von 7,53 m über Normalhöhennull NHN Unterer Bezugspunkt:

4.2 Die Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Sendemasten.

5. 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 Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden. Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig,

ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis 3 Innerhalb einer Fläche von 5 m zum Wallfuß ist Bodenauftrag, Bodenabtrag 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 Sukzessionstendenzen 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 zupflegenden Fläche in 4 oder 5 Abschnitte erfolgt in Sukzessionsstadium 5 der Pflegeeingriff durch das Abschieben der Vegetationsdecke zur Freilage 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 Sukzessionsstadier

Flächen für den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 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 2,0 x 1,0 m bei einer Qualität der Gehölze von 0,8 – 1,2 m (2 x verpflanzt, ohne Ballen).

8.2 Es ist eine Wegespur für erforderliche Pflegearbeiten freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

I. 20 m - Bauverbotszone an der L 7 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden,

Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Bestand gebietsheimischer Laubbäume und Laubsträucher zu 9.2 In Lücken sind Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Sträucher sind in einer Qualität

Qualität 3 x v. mit Ballen 12 - 14 cm Ges.-St.-U. zu pflanzen. 10. 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

Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstückfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente L_{EK} 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 (Quellhöhe 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.

Hinweise

Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057) geändert worden ist.

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 Straßenteile, Straßenzüge oder Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem 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

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es

sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustof fen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden

sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Bodenfunde

Baumschutzsatzung

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

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.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil wie LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollen Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht kleiner 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe soll möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollen geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer soll auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBI.I S. 3634)

Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 9) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom

03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 51), hat der Rat der

Stadt Aurich am 44.71.2024 den Bebauungsplan Nr. 370 "Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie", bestehend aus der

Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht als gesondertem Teil der

und zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 58 des Niedersächsischen

Normen und DIN-Vorschriften

Präambel

Begründung als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Herr Feddermann

Aurich, den _____

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

10. Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 370 "Indu-Nord" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 "Sandhorster Loog". Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 370 außer Kraft.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.08.19 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 26.08.19 bis 13.09.19 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Die Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den /

Der Bürgermeister Herr Feddermann

Aurich, den 人

Verfahrensvermerke

Aurich, den

Aufstellungsbeschluss

Herr Feddermann

19. 9. 1989, Nds. GVBI. S. 345).

Jever, den 05.08.2025

Timo Nooitrust

Öffentlich bestellter Vermessungsingenie

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den _23.09.2024

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:2000

2. Plangrundlage

§ 2, Abs. 1 BauGB, am 16.08. 10 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen

Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen

Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ____11.06.2025____). Sie ist hinsichtlich der

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2025 LGLN

Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Öffentliche Auslegung er Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am <u>27.05.2024</u> die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06, 24 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 24.06.2024 bis

26.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.



6. 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



Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 19.09.35 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.09 25 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

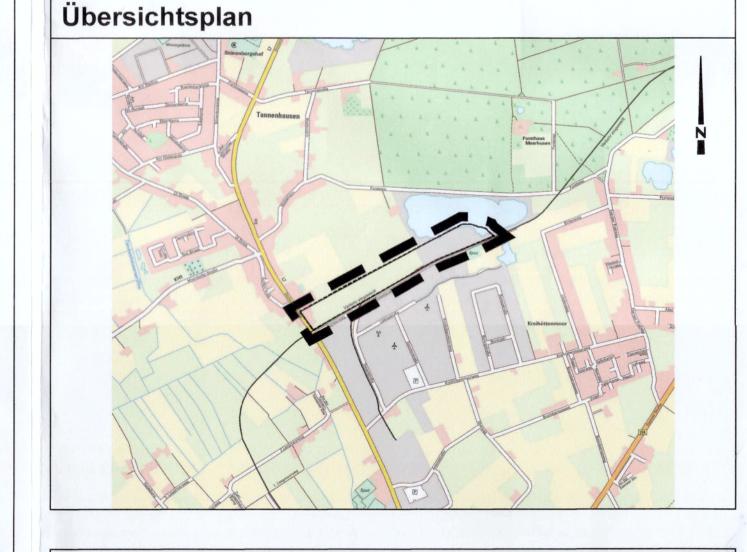
Der Bürgermeister Herr Feddermann 10. Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht Aurich, den _____ Der Bürgermeister

9 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Aurich, den _____

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder

Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 370 "Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie

Stand: September 2024 Grundlage: Landesamt fürGeoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, egionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung Maßstab 1: 2.000 Bgm. - Hippen - Platz 1 26603 Aurich



