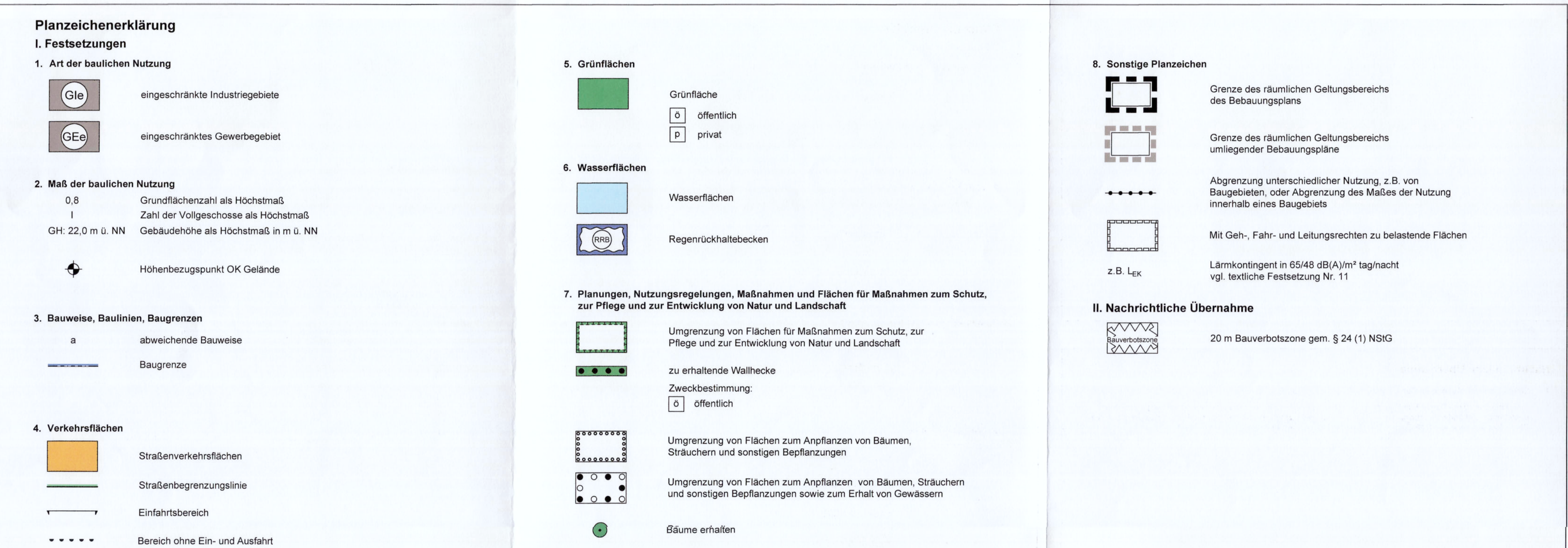


M. 1 : 2.000



Gewerbegebiete GE gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO

In dem Gewerbegebiet GE sind die nach Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben für Auflichts- und Betriebsflächenpersonen etc., die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungszwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gem § 1 Nr. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Industriegebiete IGE gemäß § 9 BauNVO

a) Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflichts- und Betriebsflächenpersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem § Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes)

b) Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem § Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes).

c) In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe (gem § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes).

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeanlagen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

4. Höhe bauplanischer Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Es gelten für bauplanische Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Gebäudehöhe (GH): oberer Gebäudeteil
Unterer Bezugspunkt: Die jeweiligen Höhen werden von 7,53 m über Normalhöhen Null NH_N gemessen.

4.2 Die Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Sendemasten.

5. Überscheidung der Grundflächenzahl

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stälpfählen und Zufahrten ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig.

6. Waldfachsenstrich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

a) Eine Vergrößerung der Waldflexen ist unzulässig und unmittelbar zu verhindern.
b) Ein Vorräumen über dem Waldkörper - senkrecht vom Waldrand nach oben - zählt zur Waldflexe. Hier sind umfassende Schuttforderungen auf der Grundlage formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmassnahmen einzuhalten. Der Waldflexenstrich soll sich hier regelmäßig zu bewirtschaften, um der Fläche ein optimaler Standortzustand anzubieten. Dies geschieht durch eine Beweidung, mit Rechen oder Ziegen erfolgt. Ist eine Beweidung nicht möglich, muss der Waldflexenstrich aufgelesen, in die Sukzession nach dem Rotationsmodell zu steuern. Nach Unterbreitung der zuzufügenden Flächen in 4 oder 5 Abschnitte erfolgt in Sukzessionsstadien 6 der Pflegereingriff durch das Abschneiden der Vegetationsebene zur Freilage des Rohbodens - und so zum Zurückwachen in das Stadium 1. Ziel ist es, dass im Verlauf der Sukzession hinreichend viele wiederzunutzende und verschiedene Sukzessionsstadien entstehen. Der Turmus wird nach fachlicher Inspektion innerhalb des Aufwachses festgesetzt. Durch zeitliche Ermöglichung der Pflegemaßnahmen in den verschiedenen Teilschritten erhält sich für das Gebiet dauerhaft ein Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien.

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

a) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Laubbeträucher anzupflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Strauchreihe ist zweireihig auf Flüche zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 1,0 m bei Qualität der Gehölze von 0,8 - 1,2 m (v. verpflanzt, ohne Ballen).

b) Es ist ein Wegguss für überfließende Regenwasser freizuhalten.

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

a) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist der Bestand gebietsheimischer Laubbäume und Laubbeträucher zu erhalten.
b) In Lücken sind Laubbäume und Laubbeträucher anzupflanzen; die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Sträucher sind in einer Qualität von 0,8 - 1,2 m (v. verpflanzt, ohne Ballen) zu pflanzen. Hochstämme großkröniger Laubbäume sind in einer Qualität 3 v.v. mit Ballen 12 - 14 cm Gef. zu pflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungserschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsnetz zugunsten der Stadt Arbeit und der Grundstücksnutzung belastet.

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

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen ≤ 1 m überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente Lys Lsgs (60 dB bei 22.00 Uhr bzw. nights (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quotient 1,5 über Grund) von Emissionen zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung zusätzlicher Schallhindernisse mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des durch die Anlage verursachten Schallleistungspegels unter gegebenen Schallfeldausgleich für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms abschatzt werden.

1. 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, 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.

[illegible]

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 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. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Stadt Aurich am 14.11.2024 den Bebauungsplan Nr. 370 „Indu-Nord, nördlich der Bahnhalle“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung als Satzung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.06.2024 **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 „Indu + Nord, nördlich der Bahnhöfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am** 16.08.19 **örtlich bekanntgemacht.**

Aurich, den 15.08.24

Der Bürgermeister
Herr Feddermann

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2025

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen sind zum Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Jever, den 05.08.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer
Timo Nothorst

(Unterschritt)

3. Entwurfs- und Verfahrensbeschreibung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordt

Im Technologiepark 4
20129 Oldenburg
T 0441 99493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 23.09.2024 Bf. 25

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.08.19 örtlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 16.08.19 bis 15.09.19 wurden den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Aurich, den 15.08.24

Der Bürgermeister
Herr Feddermann

5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.05.2024 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.24 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.08.2024 bis 24.09.2024, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Aurich, den 15.09.24

Der Bürgermeister
Herr Feddermann

6. Vereinfachte Änderung

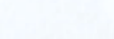
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

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

Aurich, den _____

Stadt Aurich

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

Grundlage: September 2024 Standort: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katerstrasse 1 © 2025 Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung Bgkm. - Hippen - Platz 1 26603 Aurich		Maßstab 1 : 2.000 
Im Technologiepark 96-4 26123 Aurich T 0449 998 927-10 info@planung.ni.niedersachsen.de www.planung.ni.niedersachsen.de 		