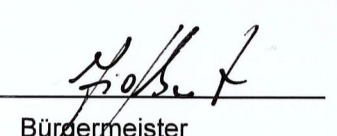


**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am 20.09.2018 die 8. Änderung des Bebauungsplanes 66 „Industriegebiet Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzungsbeschluss.

Aurich, den 22.10.2018

  
Bürgermeister


**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Gemarkung: Sandhorst  
Flur: 2  
Maßstab: 1 : 1.000  
Az.:

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

Dipl.-Ing. Detlev Thomas  
Dipl.-Ing. Jürgen Spitzkowski  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Hoheberger Weg 8  
26603 Aurich

Aurich, den ...

  
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

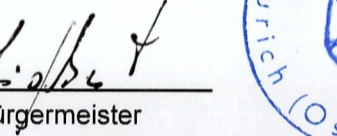
Aurich, den 22.10.2018

  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

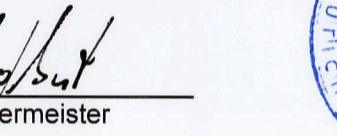
Aurich, den 22.10.2018

  
Bürgermeister

**Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB wurde am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 20.11.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Aurich, den 22.10.2018

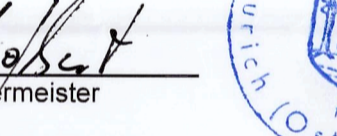
  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2018 bis zum 13.04.2018 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 22.10.2018

  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 22.10.2018

  
Bürgermeister

**Genehmigung**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflage / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Absatz 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt

den

Unterschrift

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Verfügung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den ...

Bürgermeister

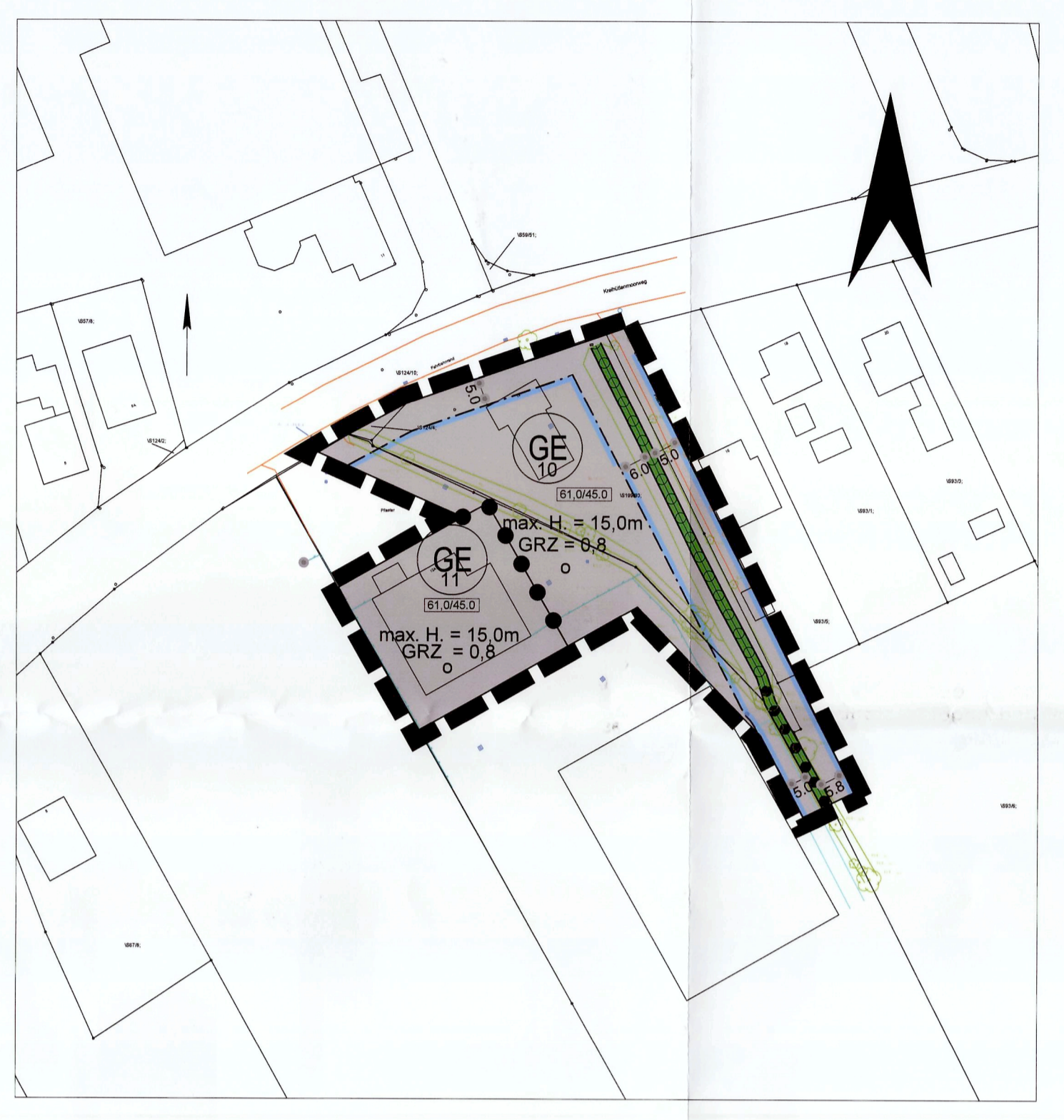
**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am 26.10.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Industriegebiet Nord“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 26.10.2018 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 26.10.2018

  
Unterschrift



**Planzeichenerklärung :**

1. Art der baulichen Nutzung  
**GE** Gewerbegebiete  
 Flächenbezogener Schalleistungspegel (Tag / Nacht)  
 2. Maß der baulichen Nutzung  
 GRZ = Grundflächenzahl Dezimalzahl z.B. 0,8  
 max. H. = Höhe baulicher Anlagen in .....m über einen Bezugspunkt als Höchstsmaß  
 3. Bauweise, Baugrenzen  
 o offene Bauweise  
 Baugrenze  
 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 zu erhaltende Wallhecke  
 neu anzulegende Wallhecke  
 5. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den ...

Unterschrift

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den ...

Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**  
(nur bei Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den ...

**Textliche Festsetzungen**  
**Bebauungsplan Nr. 66 8. Änderung**  
**„Industriegebiet Nord“**  
 im Ortsteil Sandhorst

- § 1 Gliederung und Einschränkung gewerblicher Bauflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 BauNVO)
- § 1.1 Schallimmissionen**  
 Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen auf den jeweiligen Gewerbeflächen richtet sich nach dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw.
- § 1.2 Zulässige Art der Nutzungen**  
 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.  
**Einzelhandelsnutzungen:**  
 In den GE 10 und GE 11 – Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:  
 Antiquitäten/Kunstgegenstände, Baumarktartikel/Baustoffe, Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden), Büromaschinen, Campingartikel, Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Farben/Lacke/Tapeten, Fahrräder, Gartenbedarf/Pflanzen, Heimtextilien, Lampen/Leuchten, Musikinstrumente/Waffen/Sammelhobbies, Großelektro (weiße Ware), Reil- und Angelausstattung, Kfz-Zubehör, Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen), Sanitärbedarf, Sportgroßgeräte, Werkzeuge/Eisenwaren, Zoobedarf.  
 Andere Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.  
 Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zugelassen werden, wenn die Einzelhandelsnutzung Bestandteil eines im Plangebiet produzierenden Gewerbebetriebes ist, die gewerbliche Nutzung nach Grundfläche und Baumasse gegenüber der Einzelhandelsnutzung überwiegt und im angegliederten Einzelhandelsbetrieb die im Plangebiet produzierten oder verarbeiteten Produkte vermarktet werden.  
 Randsortimente bzw. sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zugelassen.
- § 1.3 Randsortimente bzw. sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche der ausnahmeweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.**
- § 1.4 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe**  
 Der Einzelhandelsbetrieb im Bereich des GE 11-Gebietes genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).  
 Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind zulässig, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht wesentlich erweitert wird. Erweiterungen der baulichen Anlagen sind ausnahmeweise zulässig, wenn hierdurch die Verkaufsfläche nicht wesentlich erweitert wird und die Erweiterung im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung steht.
- § 2 Maximalhöhe baulicher Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
 Die auf den GE-Flächen festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmeweise von Masten oder Türmen, von Anlagen erneuerbarer Energien, Funk- und Fernmeldeanlagen, Abluftanlagen und Nebenanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist zu messen von der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und der Oberkante der baulichen Anlage.
- § 3 Grundflächenzahl**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)  
 Auf allen GE-Flächen gilt die Grundflächenzahl 0,8.
- § 4 Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)  
 Auf allen GE-Flächen gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- § 5 Wallheckenschutz**  
 (§ 9 (1) 25.a BauGB)  
 In einem Streifen von bis zu 2,5 m Abstand zum Fuß der zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
- § 6 Wallheckenneuanlagen**  
 (§ 9 (1) 25.a BauGB)  
 Auf den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten sind neue Wallhecken aus örtlich anstehendem Oberboden mit 1,8 m Höhe (Anfangshöhe, Höhe nach Sackung 1,5 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 5,0 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Walkopf und der westlichen Wallböschung mit 0,8 m zueinander und bei 1,5 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (13,5 Gehölze je 10 m Walllänge mit Gießmulde auf dem Walkopf. Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase eine intensive Wasserversorgung in Trockenperioden sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappschreiben) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Laubgehölze – angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität, ggfls. Standortbeschränkung) – zu verwenden: Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffeliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Schlehe (Strauch, Str. 2xv.), Stieleiche (Baum, Heister 2xv.), Salweide (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Baum, Str. 2xv.). Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
1. **Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
2. **Altlasten**  
**Allgemeiner Bodenschutz (§ 5 Bundesbodenschutzgesetz)**  
 Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.  
**Altablagerungen nach § 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz**  
 Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagern schließen lassen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.  
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (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.  
 Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
3. **Bodenfunde**  
 Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
4. **Archäologischer Denkmalpflegehinweis**  
 Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. **Wallheckenschutz**  
 Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 284 m Länge nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.  
 Im Plangebiet befinden sich an der Ostgrenze auf 116 m Länge Wallhecken, die zum Teil auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt und zum Teil mit Gewerbefläche überplant werden. Zudem sind auf 72 m Länge auch nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als neu anzulegen festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.  
 Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66/8 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet mit Länge am Gemeindegeweg in der Gemarkung Middel-Westerloog, Flurstück 9/2 mit 112 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil.  
 Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten, und das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden, soweit die Wallhecken nicht als Gewerbefläche überplant sind. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.  
 Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG und § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG nur die folgenden, in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden und auf Wallhecken standortgerechten Gehölzarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia; an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Fragula alba, Ohrchenweide/Salix aurita; an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica; als Kletterpflanzen zusätzlich Waldreißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.  
 Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zuständig.  
 Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

6. **Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**  
 Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und ihrer Wurzelbereiche während der Bautätigkeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.
7. **Bauschutzbereich**  
 Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Genehmigung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln (E-Mail: LuftAWb1dBauschutz@Bundeswehr.org) einzureichen.
8. **Normen und DIN-Vorschriften**  
 Folgende Normen und DIN-Vorschriften:  
 DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,  
 DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“,  
 DIN 1888-6 „Trinkwasser-Installationen in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen“, RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind bei der Stadt einsehbar.



**Stadt Aurich**

**8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 66 „Industriegebiet NORD“**  
 Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

20.09.2018

Stadt Aurich, Abteilung Planung  
 Bgm. – Hippen – Platz 1  
 26603 Aurich

Maßstab 1 : 25.000

Bearb. Hel./Th.

