

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. C 10 1. Änderung mit der Bezeichnung "Senioren-Anlage Kastanienstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2016). 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.

Aurich, den .....

Katasteramt Aurich  
.....  
(Unterschrift) Siegel

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 10 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinerert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden  
.....  
(Dipl.-Ing. T. Weinerert)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C 10 - 1. Änderung beschlossen.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2017 in der Tageszeitung und am XX.XX.2017 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 10 1. Änderung und der Begründung haben vom XX.XX.2017 bis einschl. XX.XX.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. C 10 - 1. Änderung "Senioren-Anlage Kastanienstraße" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2017 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. C 10 - 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. C 10 - 1. Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

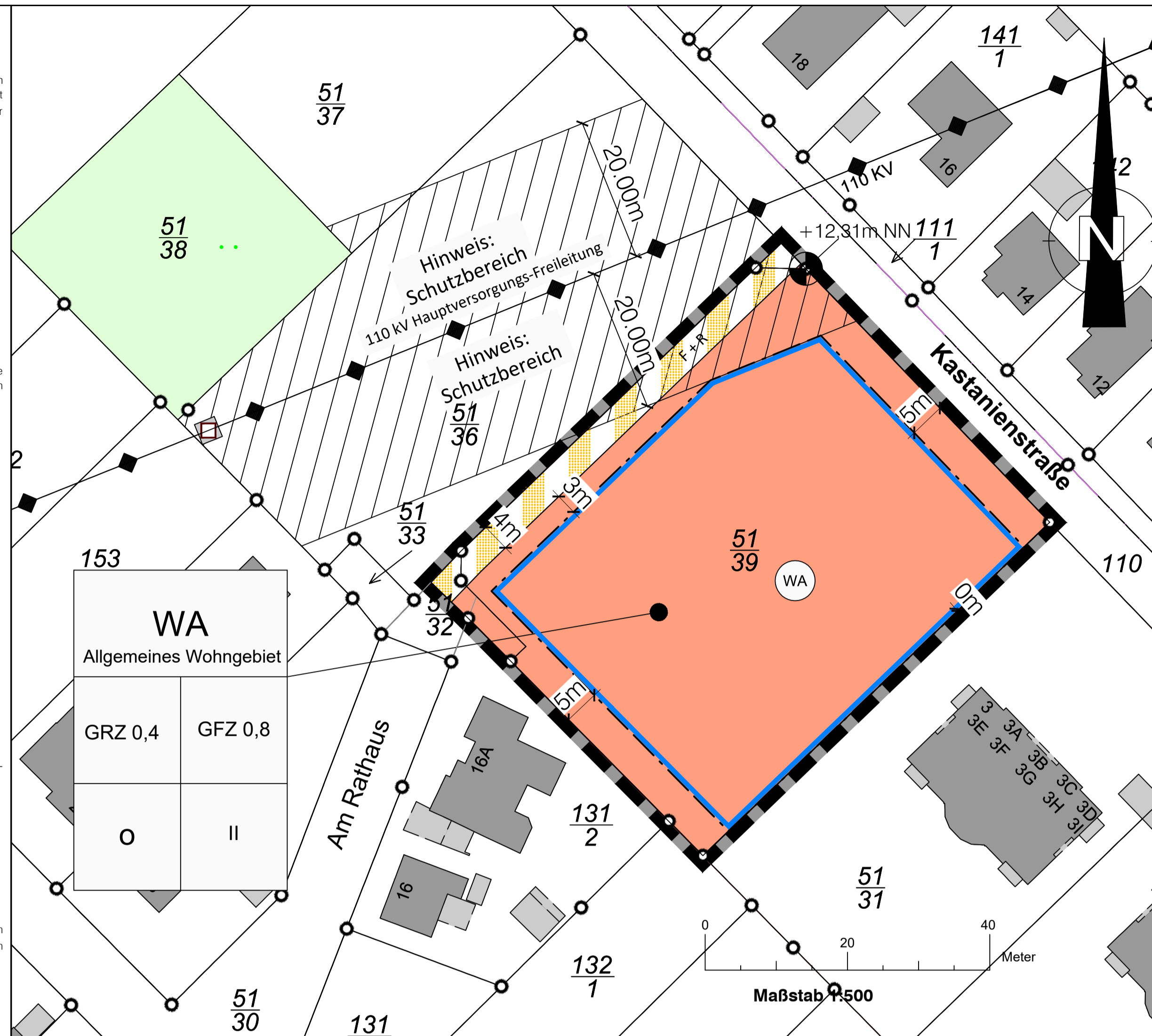
Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. C 10 - 1. Änderung "Senioren-Anlage Kastanienstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. C 10 - 1. Änderung "Senioren-Anlage Kastanienstraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den .....  
Der Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Überschreitung der Grundflächenzahl  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis auf max. 0,8 überschritten werden darf. Darüberhinausgehende Überschreitungen der Grundflächenzahl sind nicht zulässig.
- Gebäudehöhe  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Firsthöhe (FH) von 25 m üNN als Höchstgrenze festgesetzt.
- Andere Bebauungspläne  
Mit der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. C 10 außer Kraft.

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

### Bauweise und Baugrenzen

**Baugrenze**

**o** offene Bauweise

### Verkehrsflächen

**F+R** Fuß- und Radweg

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Zeichnerischer Hinweis

Hauptversorgungsleitung: 110 kV - Freileitung

Freileitungsschutzbereich

z.B. +12,31m NN  
Höhenlagen gemessen über NN

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

### Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubetriebe). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßensbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

### Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

### Abfälle

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.

### Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

### Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuzulassen. Die Versorgungsleitung ist als Ringssystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

### Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde - erteilt wurde.

### Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fhn-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

# Stadt Wiesmoor

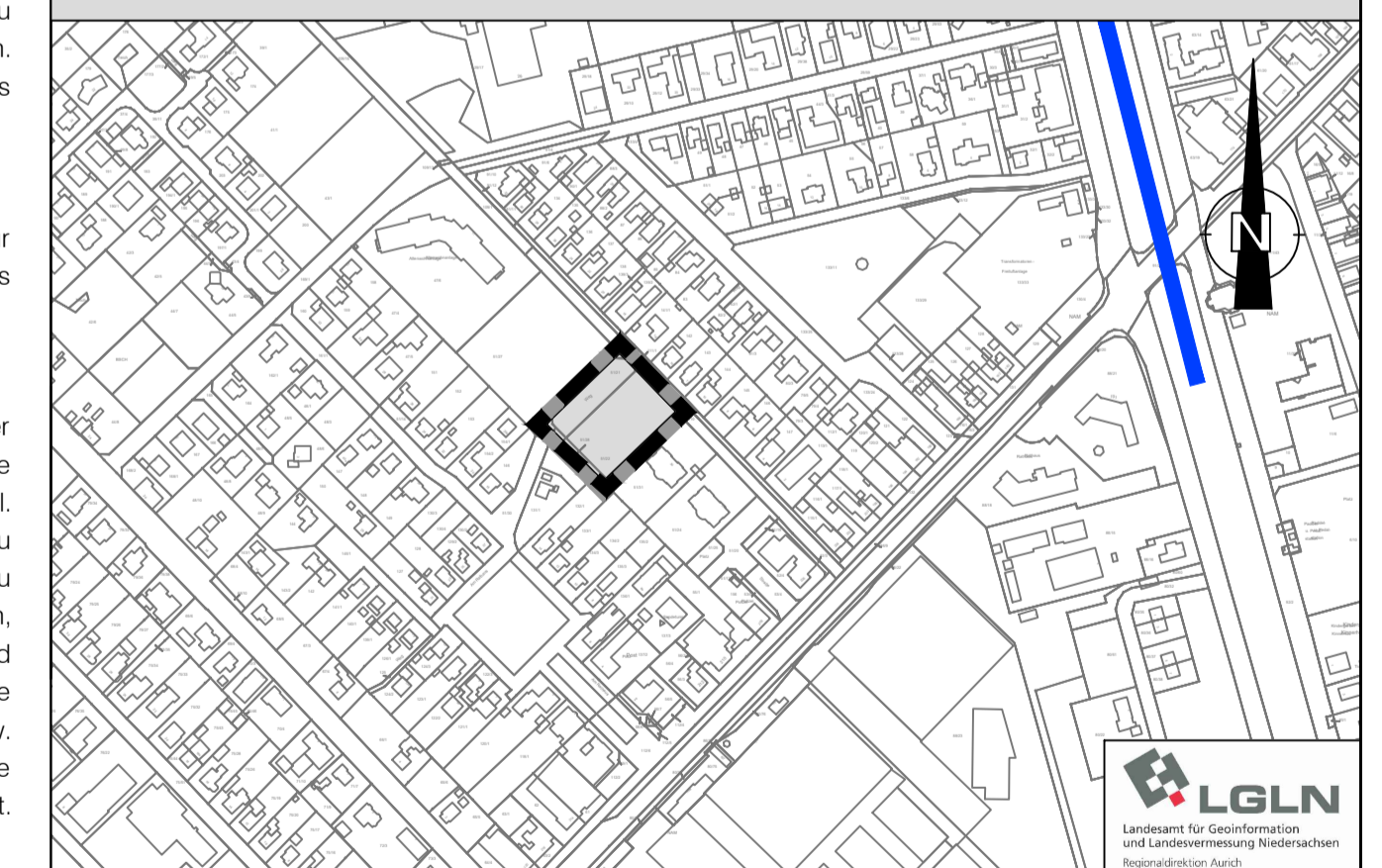


## Bebauungsplan Nr. C10

### 1. Änderung

### "Senioren-Anlage Kastanienstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



|                |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Maßstab: 1:500 | Datum: 24.10.2017 | Name: M. de Vries |
| Gez.:          |                   |                   |
| Bearbeitet:    |                   |                   |

**weinerert**  
planungsbüro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29