



# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan C 3

### 4. Änderung

Gemarkung Wiesmoor  
Flur 16

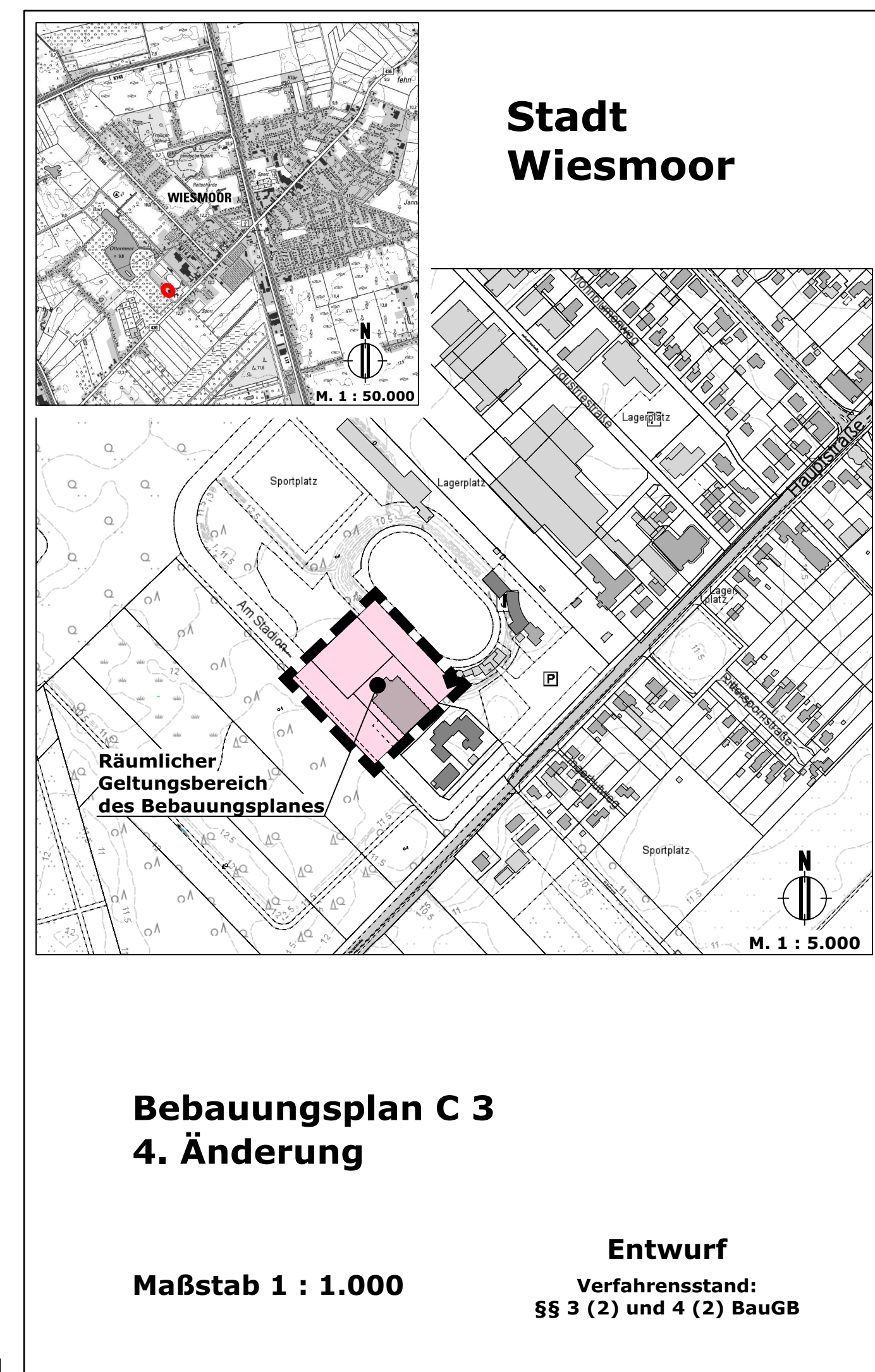
Entwurf

Präambel		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 4. Änderung des Bebauungsplanes C3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.		
Wiesmoor, den _____		
_____ (Siegel)	_____	
Bürgermeister		
Verfahrensvermerke		
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes C3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Wiesmoor, den _____	Wiesmoor, den _____	
_____ (Siegel)	_____ (Siegel)	
Bürgermeister		
<b>2. Planunterlage</b>	<b>5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000	Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes C3 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	Wiesmoor, den _____	
© 2017: <b>LGLN</b> Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich	_____ (Siegel)	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes C3 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Wiesmoor, den _____	
Aurich, den _____	_____ (Siegel)	
Katasteramt Aurich	<b>7. In-Kraft-Treten</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan C3 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.	
Unterschrift	Wiesmoor, den _____	_____ (Siegel)
_____	Bürgermeister	
<b>3. Entwurf und Verfahrensbetreuung</b>	<b>8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Dipl.-Ing. Anette Pollmann Mühlenstraße 18 26340 Zetel / Neuenburg Tel.: 04452 / 948529 Fax: 04452 / 948528	Wiesmoor, den _____	
<b>Datum der Planzeichnung / -änderung:</b>	_____ (Siegel)	
Vorentwurf: _____	<b>9. Mängel der Abwägung</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Entwurf: _____	Wiesmoor, den _____	
Satzungsexemplar: _____	_____ (Siegel)	
	Bürgermeister	

Planzeichenerklärung gem. PlanZV	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4. Verkehrsflächen</b>
Sonstiges Sondergebiet "Sport und Wellness"	Straßenverkehrsfläche
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Straßenbegrenzungslinie
(1,0) Geschossflächenzahl als Höchstmaß	<b>5. Grünflächen</b>
0,5 Grundflächenzahl	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünstreifen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
a Abweichende Bauweise	12,45 m Geländehöhe
Baugrenze	

Textliche Festsetzungen	
<b>1. Sonstiges Sondergebiet SO „Sport und Wellness“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO</b>	
1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke und für Wellnessangebote sowie sonstiger zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen.	
1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Sport und Wellness“ sind zulässig:	
- Mehrzweck- und Sporthallen,	
- Außensportanlagen und -spielfelder nebst Zuschaueranlagen,	
- Kegel- und Bowlingbahn,	
- Sauna und Wellness-Einrichtungen und -Anlagen,	
- der Versorgung des Gebietes dienende Gastronomie	
- Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister,	
- dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze,	
<b>2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO</b>	
Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.	
<b>3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO</b>	
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht unbeschränkte Gebäudelängen zulässig.	

Hinweise	
<b>Ursrungsplan</b> Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Ursprungsbebauungsplanes C 3 außer Kraft.	<b>Lage der Versorgungsleitungen</b> Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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.
<b>Rechtliche Grundlagen</b> Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes C 3: - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, - Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.	<b>Oberflächenwasser</b> Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich 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.
<b>Bodenfunde</b> 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.	<b>Brandschutz</b> Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge 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 vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.
<b>Altablagerungen / Altstandorte</b> 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.	<b>Sichtfelder</b> Gemäß § 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 den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.
<b>Abfälle</b> 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.	<b>Gewässerverrohrungen</b> 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.
<b>Bodenschutz</b> Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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. 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 ein- gehalten werden.	<b>Artenschutz</b> 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.ffh-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 der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 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 Aurich zu erhalten.



# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan C 3

### 4. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

Entwurf  
Verfahrensstand:  
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB