VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich

Aurich, den

.....
Planverfasser

3. Kartengrundlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2017
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....2017). 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 .....
LGLN Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel .....
(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 wurden am .....2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 6 - 4. Änderung und der Begründung haben vom .....2018 bis einschließlich .....2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung A 6 - 4. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am .....2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung ist damit am .....2018 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 6 - 4 . Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

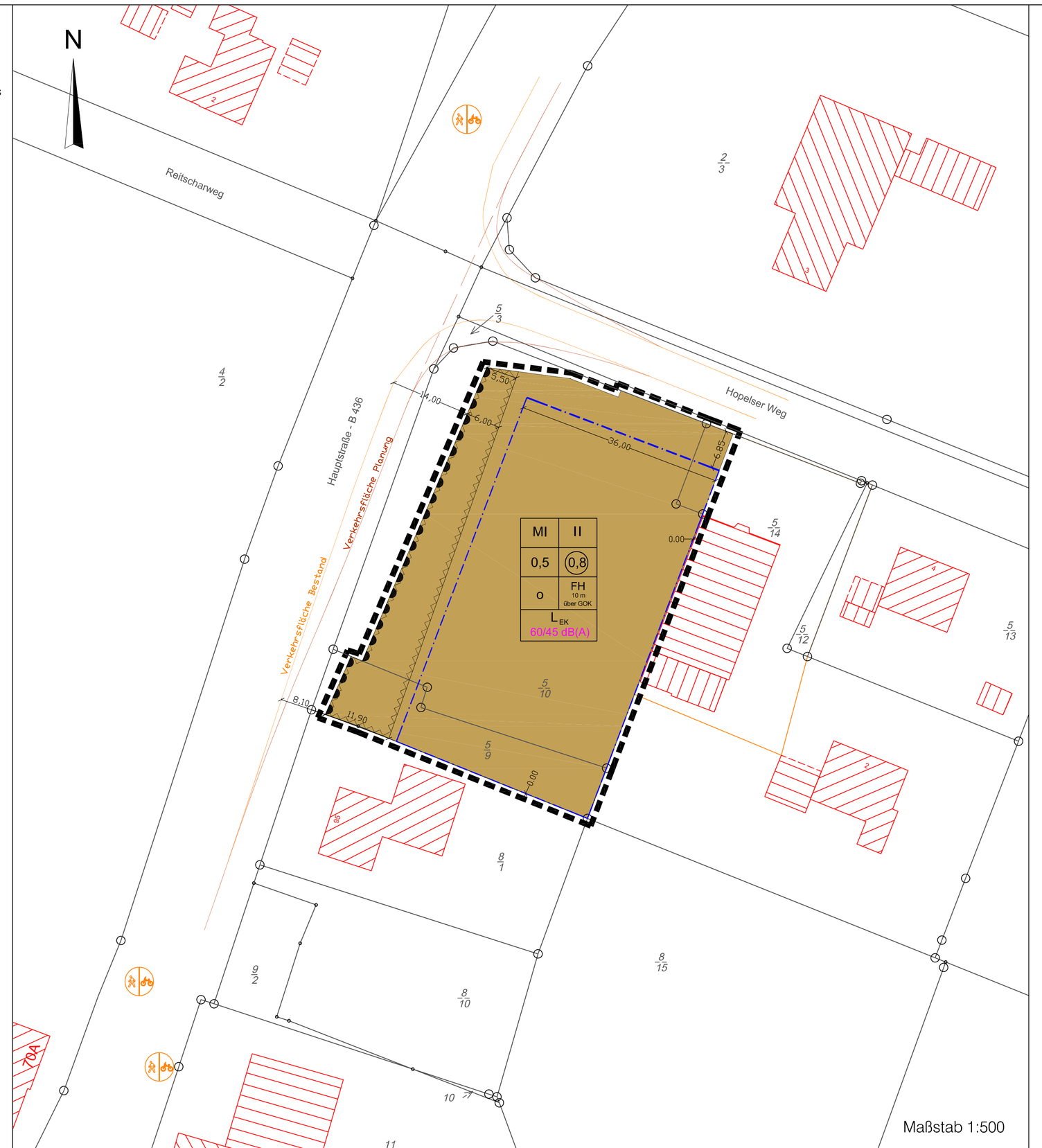
8. Mängel und Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister



PLANZEICHERKLÄRUNG

MI	Mischgebiet
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
FH	Firsthöhe 10 m über GOK
o	offene Bauweise
L_{EK}	Emissionskontingent
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 436
Die Bauverbotszone gem. § 9 FStrG entlang der Bundesstraße B 436 ist zu beachten. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Planunterlage

Gemarkung :	*Wiesederfehn*
Flur :	*6*
Datum des Feldvergleichs:	*16.11.2017*
Aktenzeichen:	*L4-3480/2017*
Bebauungsplan Alt. 4. Änderung	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

3. Vollgeschosse
Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

4. Höhe der baulichen Anlagen
Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird gem. § 18 BauNVO eine Firsthöhe von max. 10 m über GOK als Höchstgrenze festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt: Firsthöhe gleich Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über GOK. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie.

5. Bauweise
Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bauliche Anlagen jeder Art inklusive Stellplätze nicht errichtet werden.

7. Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

8. Anpflanzung von Bäumen
Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (vgl. Hinweis zu Anpflanzungen - Pflanzliste Laubbäume) als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Andere Bebauungspläne:
Mit Rechtskraft dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 6 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 der Stadt Wiesmoor außer Kraft.

Hinweise zu Anpflanzungen - Pflanzliste Laubbäume:

Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula, - pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kirsche	Prunus avium, - padus
Eiche	Quercus petraea, - robur
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia
Linde	Tilia cordata,
Ulme	Ulmus carpinifolia

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen:
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
Baunutzungsverordnung 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.

2. 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.

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

4. 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.

5. Bodenschutz:
Die im Zuge von Baumaßnahmen 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 von Baumaßnahmen 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. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

6. Lage der Versorgungsleitungen:
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7. Oberflächenwasser:
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.

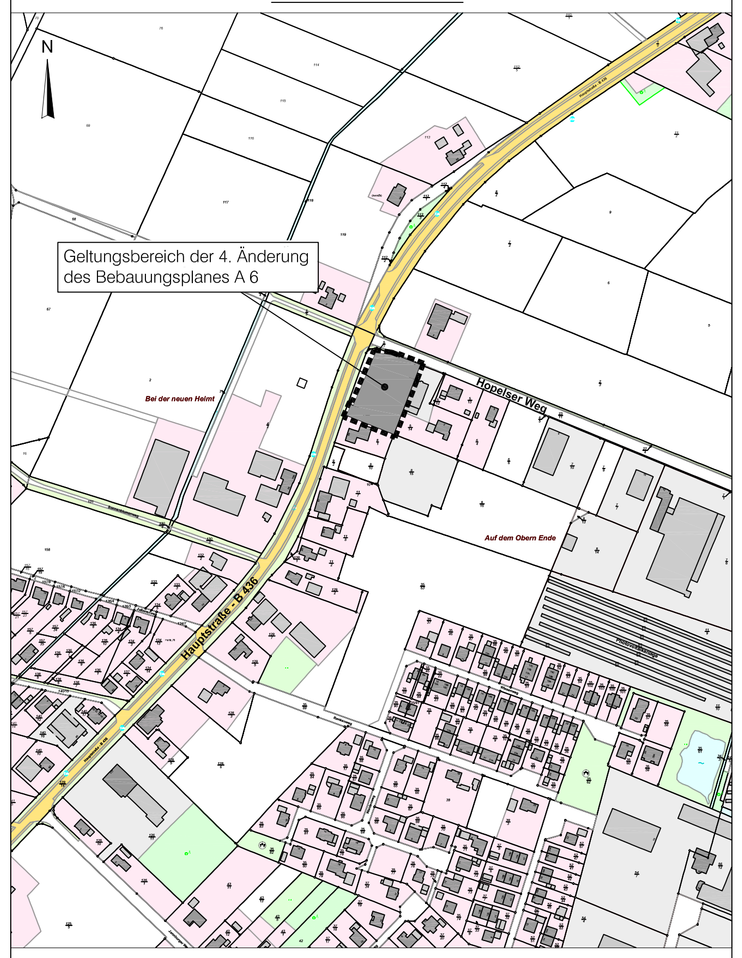
8. Brandschutz:
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

9. Sichtfelder:
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.

10. 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.

11. 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.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 Naturschutz- behörde 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.

ÜBERSICHTSPLAN



Maßstab 1:4000 Datum: 09.01.2018

STADT WIESMOOR

4. Änderung des Bebauungsplanes A 6
der Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BBauG

ENTWURF

Kunde:	Stadt Wiesmoor				Maßstab: 1:500 und 1:4.000	Maßeinheit: m	
Anlage:					Pommer & Schwarz Beratung, Planung, Projektierung und Bauleitung	= FU/ANL / PL	
Projekt-Nr.:						+ OT	
ZU8					Datum	Name	
ZU7				Bearb.	2018-01-09	CD	
ZU6				Geo.			
ZU5				Gepr.			
ZU4							
ZU3				Kurwaedenstraße 7 26605 Aurich Telefon: 04541-60608-0 Telefax: 04541-60608-49 E-Mail: info@pusg.de Internet: www.pusg.de	Benennung: **Stadt Wiesmoor** 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BBauG		Blatt
ZU2					Zeichnungsnummer: W_BBP_A6_4.Ä_E		BL
ZU1							VB BL
Zust.	Änderung	Datum	Name	(Urspr.:) U-ZN	(Ers. f.:) (ERSF.:)	(Ers. d.:) ERSD.:	