Stadt Wiesmoor

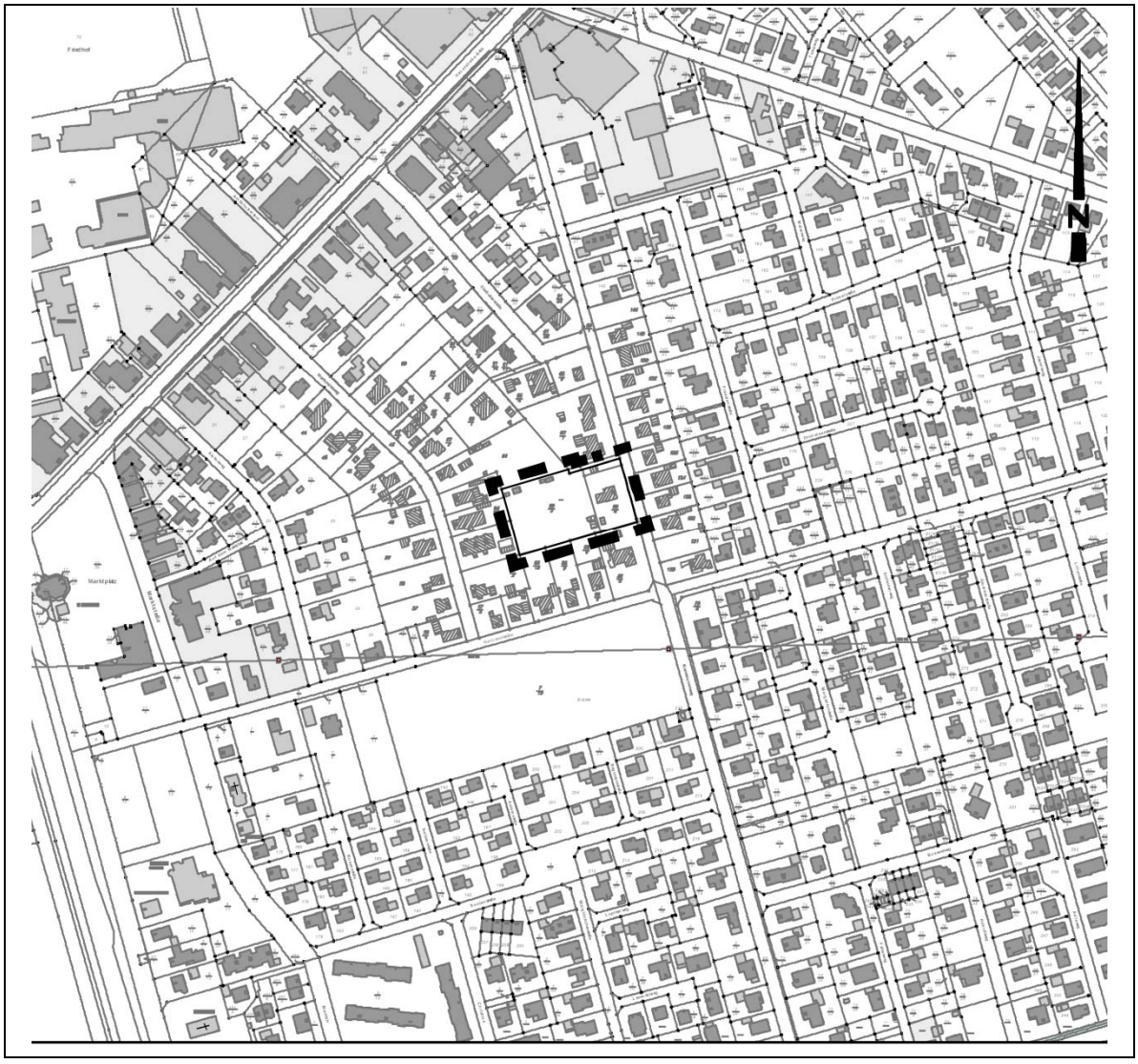
Bebauungsplan Nr. 11
„Wohngebiet zwischen Hortensienweg und Kornblumenweg“
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch –

- Entwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 PLANGEBIET 3
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 3

2 PLANERISCHE VORGABEN 4

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. A11 5

3 BESTAND 5

3.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION 5
3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 5

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 6

4.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 6
4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 6
4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 6
4.2 VERKEHRSFLÄCHEN 7
4.3 SPIELPLATZ 7
4.4 FLÄCHENBILANZ 7

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO 8

6 UMWELT 8

7 VER- UND ENTSORGUNG 9

7.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 9
7.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG 9
7.3 ABFALLENTSORGUNG 9
7.4 TRINKWASSERVERSORGUNG 9
7.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG 9
7.6 TELEKOMMUNIKATION 9

8 HINWEISE 10

8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 10
8.2 BODENFUNDE 10
8.3 ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE 10
8.4 ABFÄLLE 10
8.5 BODENSCHUTZ 10
8.6 LAGE DER VERSORGUNGSLEITUNGEN 11
8.7 OBERFLÄCHENWASSER 11
8.8 BRANDSCHUTZ 11
8.9 SICHTFELDER 11
8.10 GEWÄSSERVERROHRUNGEN 11
8.11 ARTENSCHUTZ 12
8.12 TEILÜBERDECKUNG EINES BEBAUUNGSPLANES 12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das unbebaute Flurstück 59/3 und das bebaute Flurstück 59/4, beide unmittelbar am Kornblumenweg gelegen, sollen überplant werden. Das Plangebiet soll insgesamt als Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer mittig liegenden privaten Erschließungsstraße ausgewiesen werden. Auf die bisherige Festsetzung eines Spielplatzes soll verzichtet werden, ansonsten werden sich die Festsetzungen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren.

Es ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar westlich angrenzend an den Kornblumenweg und nördlich des Narzissenweges.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am 03.04.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A11 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. …. bis .. .. …. öffentlich ausgelegen.

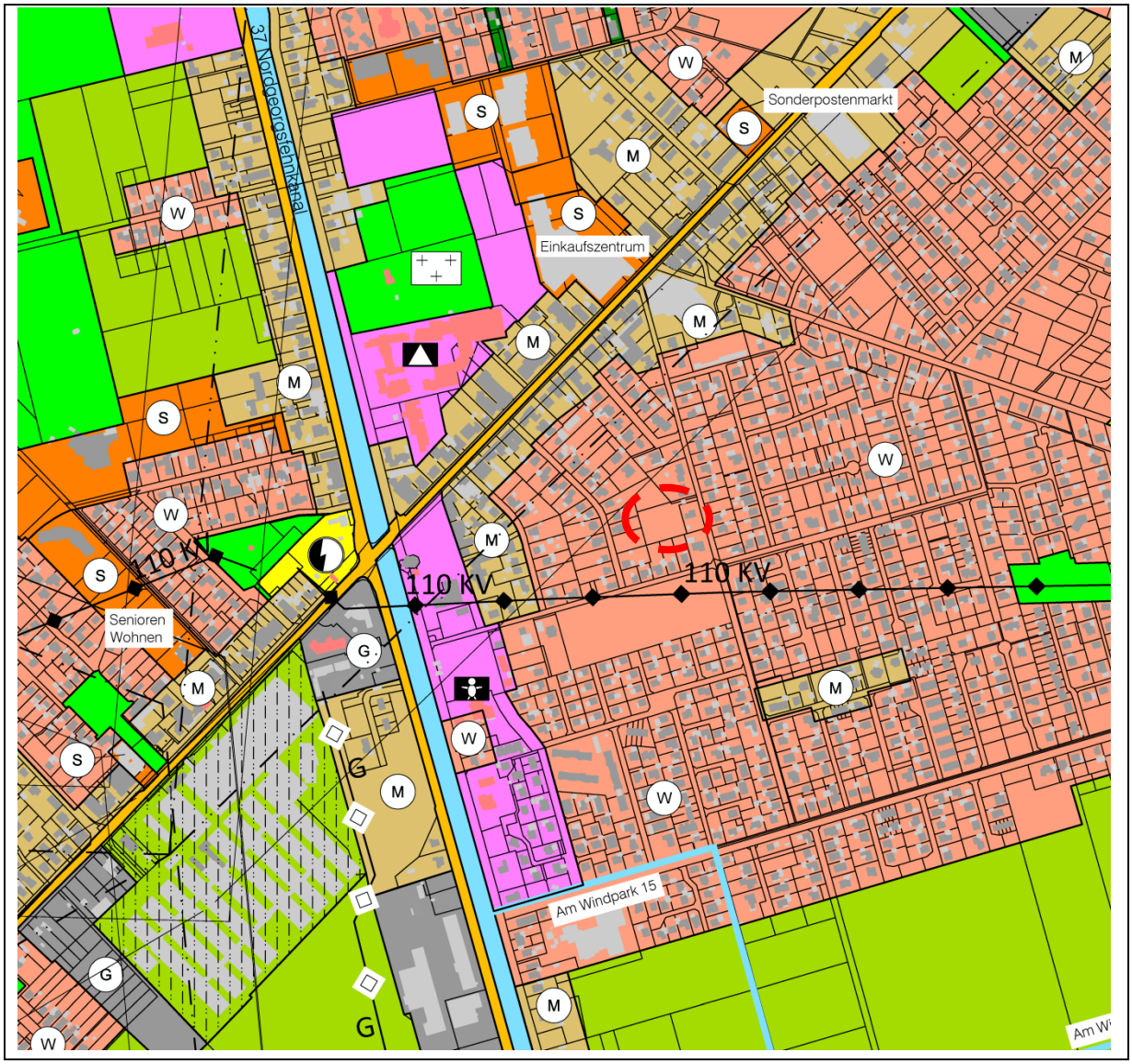
Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. …. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

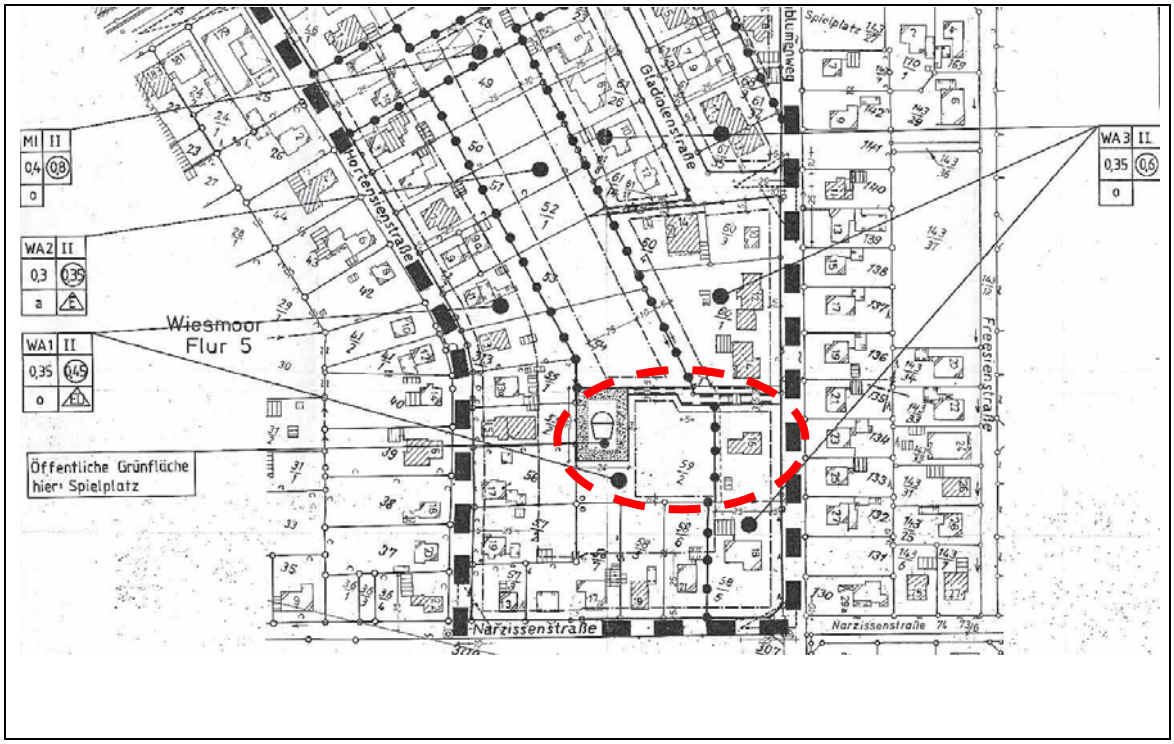
Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich und das Umfeld Wohnbauflächen (W) dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



2.2 Bebauungsplan Nr. A11

Bebauungsplan Nr. A11 (Auszug)



Im Änderungsbereich ist entlang des Kornblumenweges ein Allgemeines Wohngebiet WA 3 mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 0,6 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Anschließend ist ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 0,45 bei zweigeschossiger Bebauung vorgesehen, hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hier muss das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen.

Zudem ist hier eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet westlich des Kornblumenweges und nördlich der Narzissenstraße.

Direkt am Kornblumenweg befindet sich ein Wohnhaus. Der hinterliegende Bereich stellt sich als landwirtschaftliche Fläche und z.T. als Nutzgarten dar. Vereinzelt ist hier Gehölzbewuchs vorzufinden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kornblumenweg an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird in zwei WA-Bereiche analog zur Gliederung im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeteilt, die Nutzungskennziffern orientieren sich ebenfalls an der bestehenden Planung.

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Höhen

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt).

Für die Trauf- und Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der entsprechenden Schnittlinien (obere Bezugspunkte).

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Für das im rückwärtigen Bereich liegende allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Es wird eine GRZ von 0,35, bei einer GFZ von 0,45 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise: Es sind Gebäudelängen bis 18 m zulässig, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Es sind zwar zwei Vollgeschosse zulässig, die Höhenentwicklung soll aber an die Umgebung mit Einfamilienhäusern angepasst werden. Deshalb soll das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen. Demgemäß werden eine Traufhöhe von 4,25 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 am Kornblumenweg soll eine etwas verdichtete Bebauung, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, umgesetzt werden.

Es wird eine GRZ von 0,35, einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Es sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig. Ein zweites Obergeschoss soll im geneigten Dachraum liegen, daher werden hier die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 11,0 m begrenzt.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine 5,25 m breite (private) Planstraße ohne Wendeanlage erschlossen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, um einen einheitlichen Vorgartenbereich zu gewährleisten.

Da die Müllfahrzeuge mangels Wendemöglichkeit die Hinterlieger-Grundstücke nicht direkt anfahren können, müssen die Abfallbehälter von den Bewohnern ab der zweiten Bauzeile direkt zum Kornblumenweg gebracht werden.

4.3 Spielplatz

Im Plangebiet befindet sich kein Spielplatz, die bisherige Spielplatzfläche wurde als Wohngebiet überplant.

Ein Spielplatz liegt in etwa 300 m Luftlinie in südöstlicher Richtung zwischen Anthurienweg und Margeritenstraße. In gut 500 m Luftlinie in nördlicher Richtung, nördlich der Hauptstraße liegt der Freizeit- und Bewegungspark. Es ist somit davon auszugehen, dass der entstehende Bedarf durch die genannten Spielplätze abgedeckt wird.

4.4 Flächenbilanz

Plangebiet	4.862 m^2
WA1-Gebiet	3.195 m^2
WA2-Gebiet	1.322 m^2
Verkehrsfläche	345 m^2

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Es wird eine örtliche Bauvorschrift festgelegt. Es ist das städtebauliche Ziel, dass

- im WA1-Gebiet das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegt und
- sich die Obergeschosse in beiden WA-Gebieten gestalterisch in die umgebende Bebauung einordnen.

Daher wird ergänzend zu den Höhenfestsetzungen von Traufe und First eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, welche die Dachform und -neigung festlegt: “Im Bebauungsplangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.“

6 Umwelt

Die Stadt Wiesmoor will dem Wunsch zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs nachkommen. Der Bereich ist straßenseitig bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Der Grad, der durch Innenverdichtung hinzukommenden neuen Nutzern und Versiegelungen fällt in Anbetracht der planungsrechtlichen Situation relativ gering aus. Da durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zuvor bereits planungsrechtlich allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt waren, ergäbe sich ein kleines Defizit nur durch den zusätzlichen Versiegelungsgrad (öffentliche Grünfläche - Spielplatz) auszugleichen.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da nur die vorhandene Bebauung abgerundet wird. Wegen der Kleinräumigkeit der Planung ergeben es keine Auswirkungen auf Klima und Luft.

Insgesamt resultieren aus der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Flächen gem. § 13 a BauGB. Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 m², somit entfällt die Umweltprüfung bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist vom Grundsatz durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert. Planungsrechtlich wird nur die Fläche des Spielplatzes in ein WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,35 umgewandelt. Es wird eine Fläche von etwa 53 x 24 m zusätzlich mit einem Bauteppich versehen. Somit können 1.272 m^2 x 0,35 = 445 m^2 plus 50 % für Nebenanlagen bzw. 668 m^2 zusätzlich - gegenüber der Ursprungsplanung - versiegelt werden. Insofern ändert sich die Situation gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich.

Unabhängig von der Planänderung bemüht sich die Stadt Wiesmoor im Bereich der Wohnbebauung Narzissenstraße um eine Verbesserung der Oberflächenentwässerung.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

7.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

8 Hinweise

8.1 Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in den zur Zeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes A 11:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 und
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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 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.

8.12 Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A11 „Wohngebiet zwischen Hortensienstraße und Kornblumenweg“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A11. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A11 außer Kraft.

Wiesmoor, den .. ..

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wiesmoor

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 25.01.2018

Dipl.-Ing. M. Lux