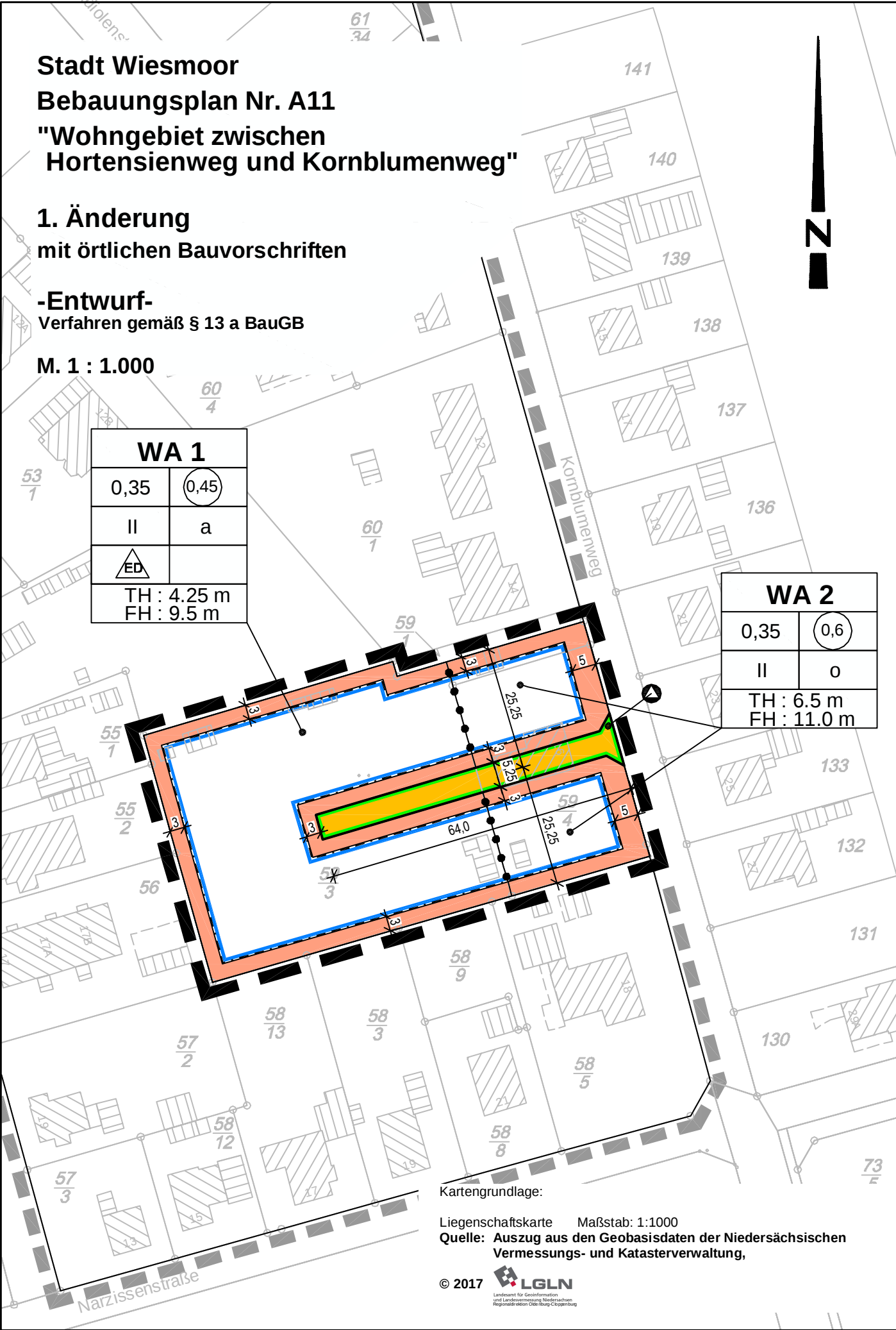
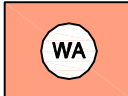




Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max: 4,25 m Trauthöhe als Höchstmaß
FH max: 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Sammelplatz für Abfallbehälter

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes Nr. A 11

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

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).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise 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.

3. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

3.1 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).

3.2 Für die Trauthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), mit Ausnahme von Traufen bei Krüppelwalmdächern und Dachgauben.

3.3 Für die Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

4. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachform und Dachneigung

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.

Hinweise

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,
- Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 und
- 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 unverzüglich der 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 (KWVG) 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 (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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. 45 m³ 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.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 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.

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.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 "Wohngebiet zwischen Hortensienweg und Kornblumenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Die Planunterlage 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.

Aurich, den _____

(Siegel)

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: A. Sytwala

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998493-10
F. 0441 998493-19



Oldenburg, den 24.01.2018.

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit §13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit §13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____/Nr.-_____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

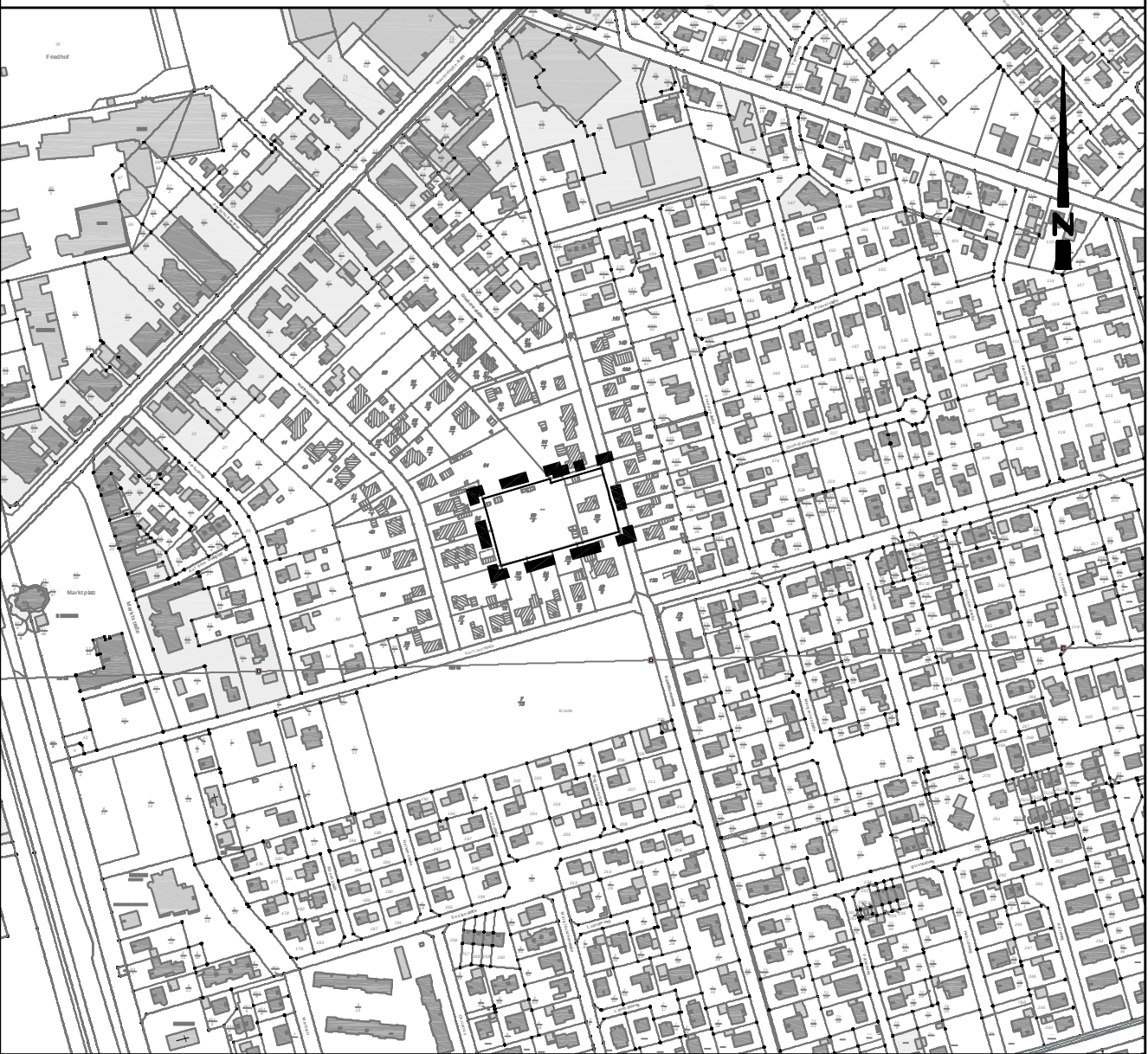
Wiesmoor, den _____

(Siegel)

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Wiesmoor Bebauungsplan Nr. A11 "Wohngebiet zwischen Hortensienweg und Kornblumenweg"

1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf-
Verfahren gemäß § 13 a BauGB

M. 1 : 1.000