

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) 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 16.11.2017). 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 (Ärztliche Vermessungsstelle)
Siegel
(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 wurden am 06.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung und der Begründung haben vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 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 am2018 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 Erden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung ist damit am2018 rechtsverbindlich geworden.

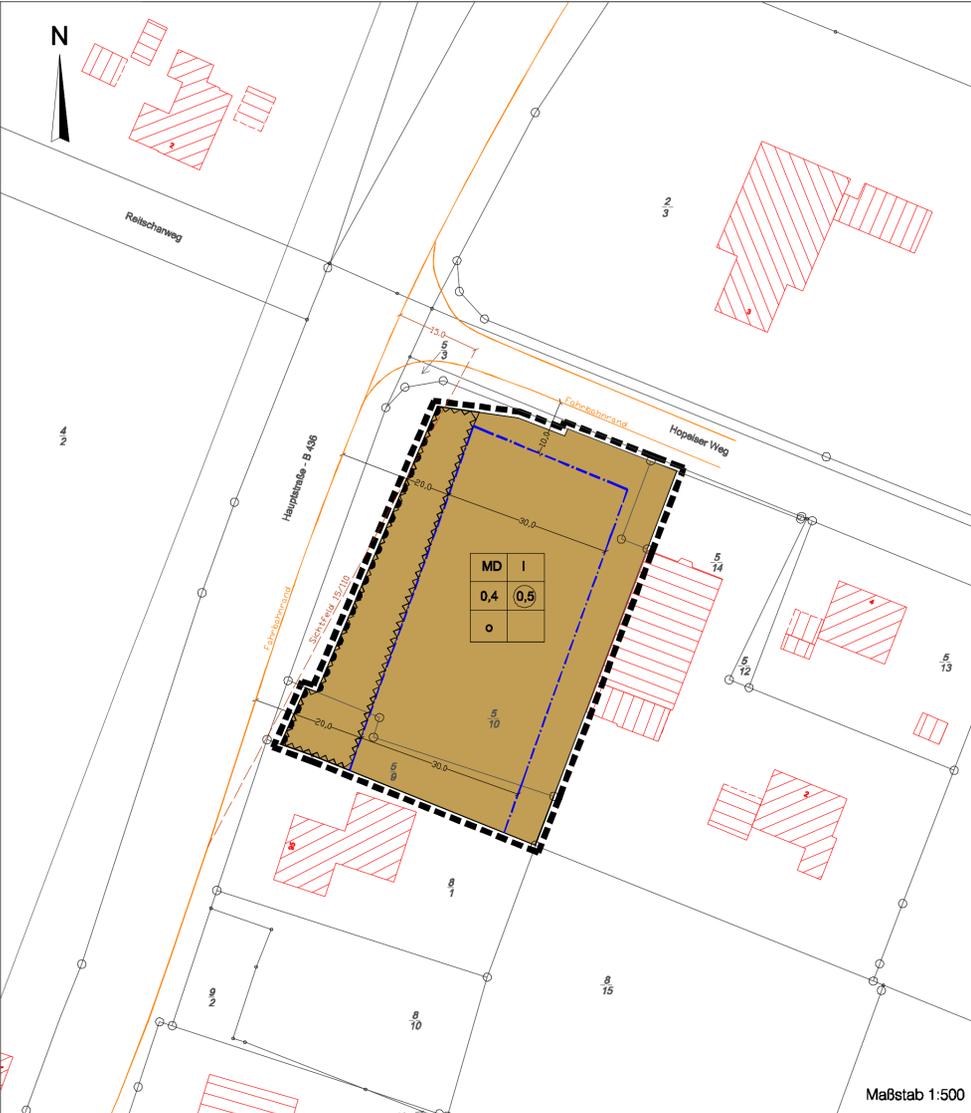
Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

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



Maßstab 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MD Dorfgebiet
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5) Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
o offene Bauweise
--- 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

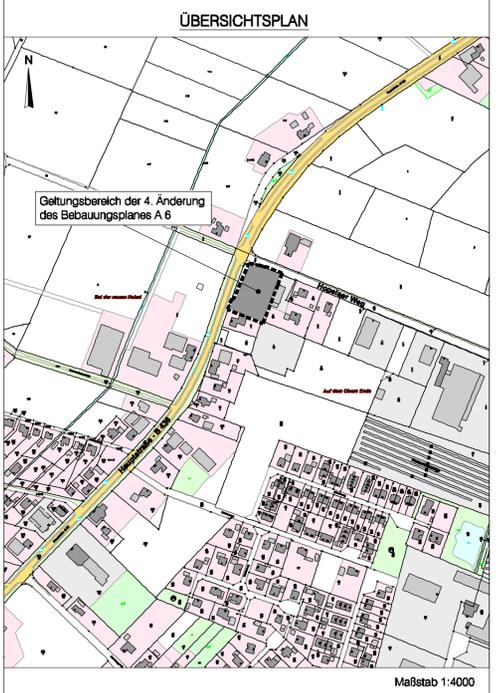
Planunterlage
Gemarkung: Wiesmoor
Flur: 6
Datum des Feldangehals: 16.11.2017
Altverzeichnisse: L4-3462017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO (i.d.F. von 1977) allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 19 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.
3. Vollgeschosse
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (i.d.F. von 1977) die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall gem. § 17 Abs. 5 BauNVO (i.d.F. von 1977) um 1 Geschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschossfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschern, dass nicht mehr als 0,50 m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.
5. Bauweise
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine offene Bauweise festgesetzt. Die Längenbeschränkung für Gebäude wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (i.d.F. von 1977) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgehoben.
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. Anpflanzung von Bäumen
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche fünf standortgerechte Laubbäume folgender Arten als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
• Eiche Ainus 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
8. Andere Bebauungspläne
Mit Rechtskraft dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor außer Kraft.

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,
- Baunutzungsverordnungen in den Fassungen vom 15.09.1977 und 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesdenkmalpflegegesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesdenkmalpflegegesetz vom 19.02.2010.
2. Bodentunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalpflegegesetzes (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. Bodentunde 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 Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einseitigen 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 Z0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
6. Lärmschutz
Im Rahmen zukünftiger Bauantragsverfahren ist gütlichzeitig durch eine zugelassene Messstelle nachzuweisen, dass geplante Gewerbevorhaben die Richtwerte der TA-Lärm bzw. der vorhandenen und zulässigen Nutzungen einhalten. Des Weiteren ist die Vereinbarkeit zukünftig beantragter Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm der westlich gelegenen Bundesstraße B 436 im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
7. 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 Ausbaubauunternehmer). 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. 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-Dräninne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.
9. 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 vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlagern. Die Hydranten sind demnach zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.
10. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NrStVG und den Vorgaben aus dem FStVG 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.
11. 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.
12. 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.fth-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 Strafverfahren (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). 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.



Maßstab 1:4000

STADT WIESMOOR

4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor "Eckbereich Hauptstraße / Hoppelser Weg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Table with columns for Kunde (Stadt Wiesmoor), Maßstab (1:500 und 1:4.000), Maßhöhe (m), and a grid for project status (Zust., Änderung, Datum, Name).