Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. A 25 mit der Bezeichnung "Wohngebiet Amselweg Bauabschnitt II" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 25 wurde ausgearbeitet von:
Stadt Wiesmoor Fachbereich 3
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor

.....
Der 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 (Aktenz. L4-377/2016, Stand vom 13.02.2017). 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. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 25 beschlossen.
Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 25 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom __.__.2018 bis einschl. __.__.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 25 "Wohngebiet Amselweg Bauabschnitt II" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am __.__.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 25 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht und schalltechnischen Gutachtenhaben vom __.__.2018 bis __.__.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. A 25 "Wohngebiet Amselweg Bauabschnitt II" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. A 25 ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 25 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am __.__.2018 rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den
Siegel

.....
Der Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 25 "Wohngebiet Amselweg Bauabschnitt II" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den

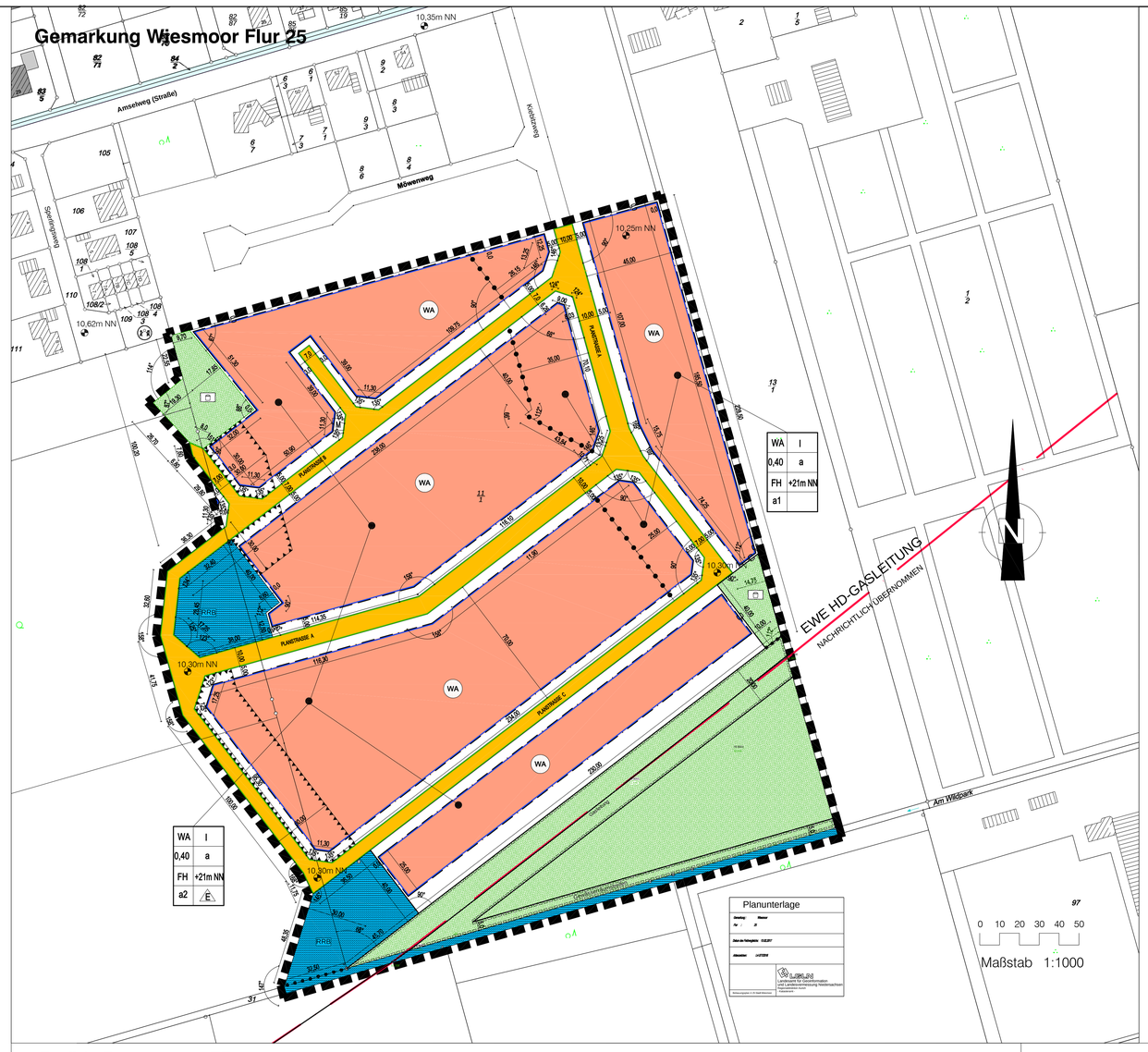
Siegel

.....
Der Bürgermeister

10. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 25 "Wohngebiet Amselweg Bauabschnitt II" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl — GRZ

I — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

FH — Firsthöhe über NN in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a1 / a2 — abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 4)

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PlanZ 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zeichnerische Hinweise

z.B. 10.32 m NN — Höhenpunkt gemessen über NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

RRB — Gewässer hier Regenrückhaltebecken

Gewässer hier Gewässer II. Ordnung

M — Müllbehälterstandplatz

Hinweise

Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen jeweils in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009, Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vom 19.02.2010, Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978.

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.

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.

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.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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 eingehalten werden.

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.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme 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 Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

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.

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 verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzgroßer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

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.

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.

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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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 zu erhalten.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. A 25

"Wohngebiet Amselweg Süd"
mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen, davon zwei Wohnungen im Erdgeschoss. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a2 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen (Planstraße A, Planstraße B sowie Planstraße C) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a 1) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 21 m in jede Richtung. In der abweichenden Bauweise (a 2) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise a1 und a2 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

5. Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung (E - nur Einzelhäuser zulässig) muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

7. Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 dürfen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

8. Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

10. Lärmemissionen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) von 30 m östlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange der Orientierungswert gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) überschritten wird. Die Einhaltung des Orientierungswertes ist gutachterlich nachzuweisen.

10. Staubemissionen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) von 30 m östlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind,
solange westlich der westlichen Geltungsbereichgrenze des B-Planes A 25 eine Verwallung nicht errichtet wurde. Die Verwallung selbst, die Qualität der Verwallung (Höhe, Breite) und die zeitliche Notwendigkeit aufgrund des voranschreitenden Torfabbaues in westlicher Richtung ist gutachterlich zu bewerten.

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste1:
Bäume

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,
Ruster	Ulmus carpinifolia

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

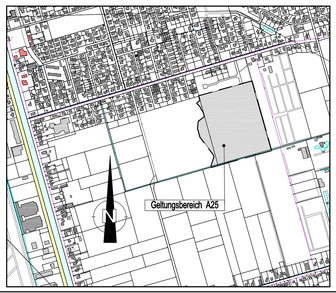
Pflanzliste 2:
Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrosenarten	Rosa alba, pimpinellifolia, - canina
Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Weide	Salix alba, aurita, - carprea, -cinerea
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
Blaubeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst	

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).



Übersichtskarte 1:10.000

Planungsstand: 16.04.2018

STADT WIESMOOR
FACHBEREICH 3 PLANUNGSABTEILUNG
HAUPTSTRASSE 193
26639 WIESMOOR
Tel.:04944/305142 Fax:04944/305242

	DATUM	NAME	
GEZEICHNET	27.03.2017		ZEICHNUNG
GEÄNDERT	16.04.2018		PROJEKT
PLOTDATUM			

PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN A25
"WOHNGEBIET AMSELWEG SÜD"
DER STADT WIESMOOR