# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. B 5 mit der Bezeichnung 'Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof' bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017 ..... Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2016

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 16.1.2017). 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 23.3.2017

Katasteramt Aurich
..... (Unterschrift) (Terveen)

**3. Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 5 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

gez. Weinert
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

**4. Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 5 beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017 ..... Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 18.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 5 'Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof' und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2016 in der Tageszeitung und am 24.11.2016 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 5 und der Begründung haben vom 05.12.2016 bis einschl. 09.01.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 02. März 2017 ..... Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. B 5 'Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof' sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017 ..... Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan Nr. B 5 ist gemäß § 10 BauGB am 12. Mai 2017 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. B 5 ist damit am 12.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

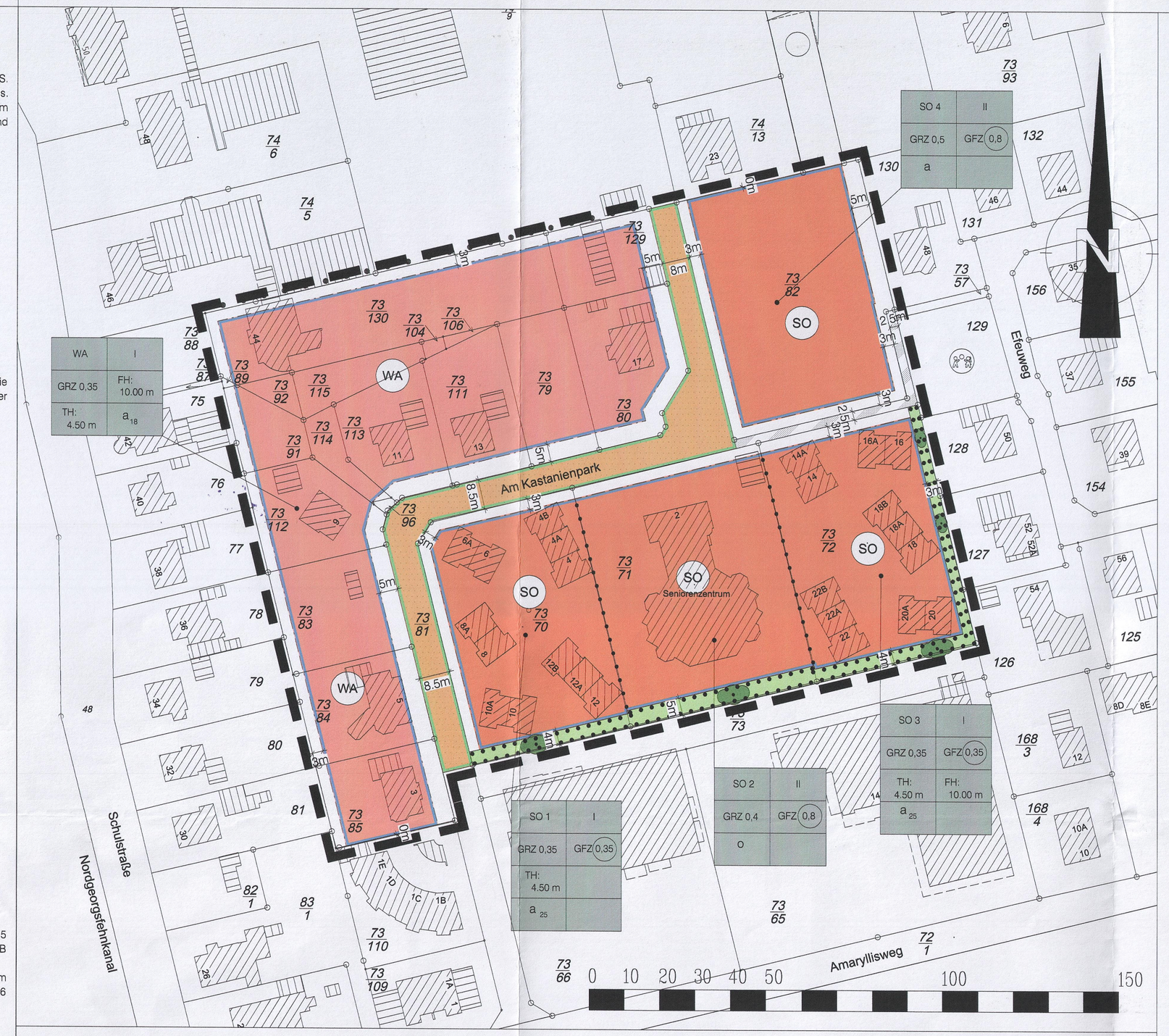
Wiesmoor, den 24. Mai 2017 ..... Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. B 5 'Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof' ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 17.12.2018 ..... Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. B 5 'Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof' sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 17.12.2018 ..... Der Bürgermeister




# Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das sonstige Sondergebiet SO1 - SO4 „Seniorenwohnanlage" dient der Unterbringung im Rahmen von ambulant-betreutem Wohnen sowie im Rahmen von intensiv betreutem Wohnen bis zur Vollpflege. Zulässig sind:

- Seniorengerechte Wohngebäude
- Einrichtungen für soziale Pflegedienste
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise
Innerhalb des Sondergebietes SO 4 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird die abweichende Bauweise a 18 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a 18 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung.

Innerhalb des Sonderbaugebietes SO 1 und SO 3 wird die abweichende Bauweise a 25 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a 25 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

3. Gebäudehöhe
Gemäß §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Bereich des WA-Gebietes sowie in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO3 eine Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Ferner wird eine Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze festgesetzt, die das festgesetzte Maß - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben, Krüppelwalmen und Dachaufbauten - an keiner Stelle überschreiten darf. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

4. Bestandsschutz
Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

6. Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche Bindung von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher in Gruppen zu 5-7 Exemplare derselben Art, zweireihig, auf Lücke zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) und zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt hierbei 1,5 x 1,5 m bei einer Qualität der Gehölze von 100/150 m (2x verpflanzt, ohne Ballen).
Der Pflanzenbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

7. Andere Bebauungspläne
Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. B 5 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. B 1 außer Kraft.

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

SO — Sonstiges Sondergebiet **Zweckbestimmung:** Seniorenwohnanlage

## Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**I - II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

**TH** Maximale Traufhöhe 4.50 m

**FH** Maximale Firsthöhe 10.00 m

## Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

**o** offene Bauweise

**a** 18+25 abweichende Bauweise

## Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

**FuR** Fuß- und Radweg

## Natur und Landschaft

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

# Hinweise

**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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu melden.
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 die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

**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.

**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 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. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahmen nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

# Hinweise (Fortsetzung)

**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.

**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 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. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

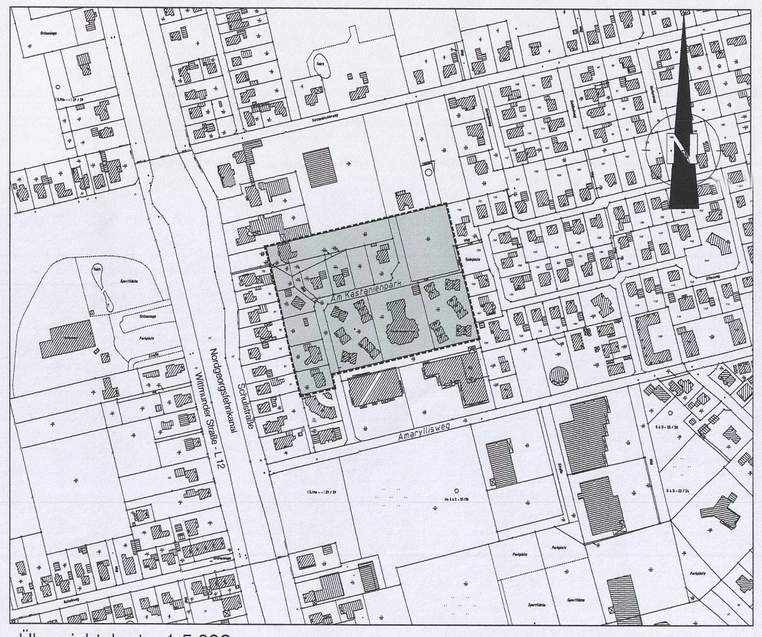
**Sichtfelder**
Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

**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 und der Stadt zu erhalten.

**Sträucher und Hecken**
Durch § 39 BNatSchG ist das Abschneiden und auf den Stock setzen von Sträuchern und Hecken in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

# Stadt Wiesmoor
## Bebauungsplan Nr. B 5
### "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB




Übersichtskarte 1:5.000

**Bearbeitungsstand: 20.02.2017**


weinert planungsbüro
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29