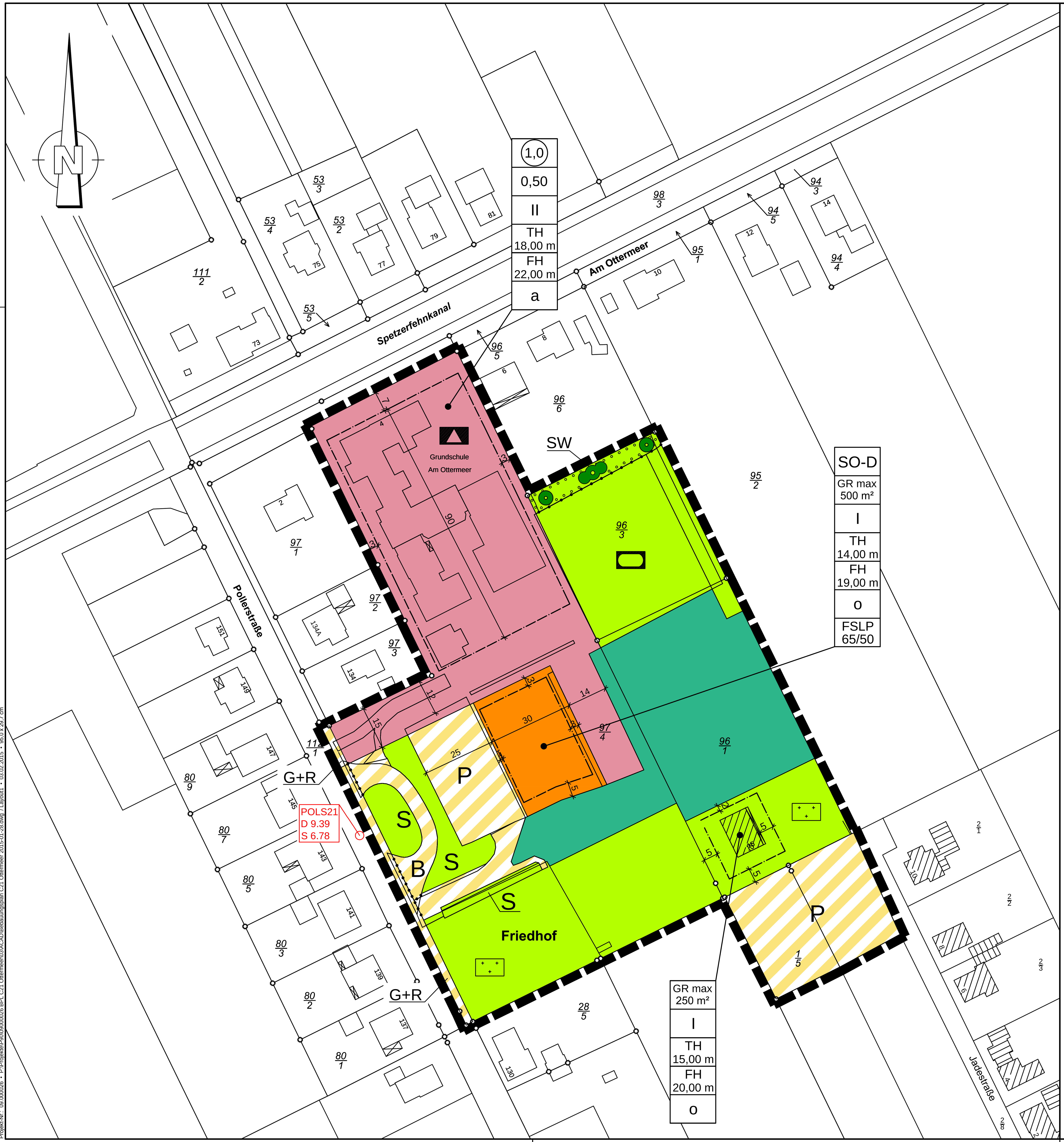


Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan Nr. C 21

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise
   Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Fläche für den Gemeinbedarf – Schule - eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

2. Trauf- und Firsthöhe
   Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt.
   Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
   Traufhöhe: Maß der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut über dem Höhenbezugspunkt Deckelhöhe Schacht PolS21 in der „Pollerstraße“
   Firsthöhe: Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über dem Höhenbezugspunkt Deckelhöhe Schacht PolS21 in der „Pollerstraße“

3. Grünflächen
   Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwall ist der Wall mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

   Abgängige Gehölze im Bereich von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzwall und Siedlungsgrün sind zu ersetzen.

   Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist die Errichtung von Schutzhütten zulässig.

4. Schutzwall
   Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwall ist ein Wall mit einer Höhe von 2,00 m über Gelände im lose geschütteten Zustand mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 anzulegen und zu erhalten.

5. Schallemissionen
   Die Zulässigkeit der Nutzungen in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus richtet sich nach den gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_{WA}“.

   Die Abgrenzung der schallabstrahlenden Teilflächen, die für die Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zugrunde gelegt wurden, sind dem beiliegenden Schalltechnischen Gutachten (IEL GmbH; Projekt-Nr. 2771-13-L2) zu entnehmen.

   Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

   Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen:
   Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
   - BauGB vom 23.09.2004
   - BauNVO vom 23.01.1990
   - PlanZVO vom 18.12.1990
   - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010
   - Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010

2. Bodenfunde:
   Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

   Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen:
   Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen EWE, OOWV, Telekom und andere zu entnehmen.

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

6. Teilaufhebung der Innenbereichssatzung „Pollerstraße“ und des Bebauungsplans Nr. C 19 „Verkehrsfläche Pollerstraße“
   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert die rechtsverbindliche Innenbereichssatzung „Pollerstraße“ und Teile des Bebauungsplanes Nr. C19 „Verkehrsfläche Pollerstraße“. Mit Rechtskrafterlangung des nun aufzustellenden Bebauungsplanes treten die am 03.12.1977 in Kraft getretene Innenbereichssatzung „Pollerstraße“ sowie der am 28.03.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. C19 „Verkehrsfläche Pollerstraße“ für den Bereich des Plangebietes Nr. C 21 außer Kraft.

7. Externe Kompensationsflächen
   Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden auf dem Flurstück 34/12, Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor Anpflanzungen zur Waldrand-Entwicklung durchgeführt und die Nutzung von Grünland extensiviert.

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

SO-D — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus

Maß der baulichen Nutzung

(1,0) — Geschoßflächenzahl

250 m²/ 500 m² — Grundfläche

0,50 — Grundflächenzahl

I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 14,00m/15,00m/18,00m — Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - im m über NN als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Deckelhöhe Schacht POLS21 in der Pollerstraße

FH max. 19,00m/20,00m/22,00m — Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - im m über NN als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Deckelhöhe Schacht POLS21 in der Pollerstraße

Bauweise und Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule

Verkehrsflächen

B — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Bushaltestelle

G+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz

Grünflächen

SW / S — Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Schutzwall / Siedlungsgrün

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Sportplatz / -anlage

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume / Sträucher

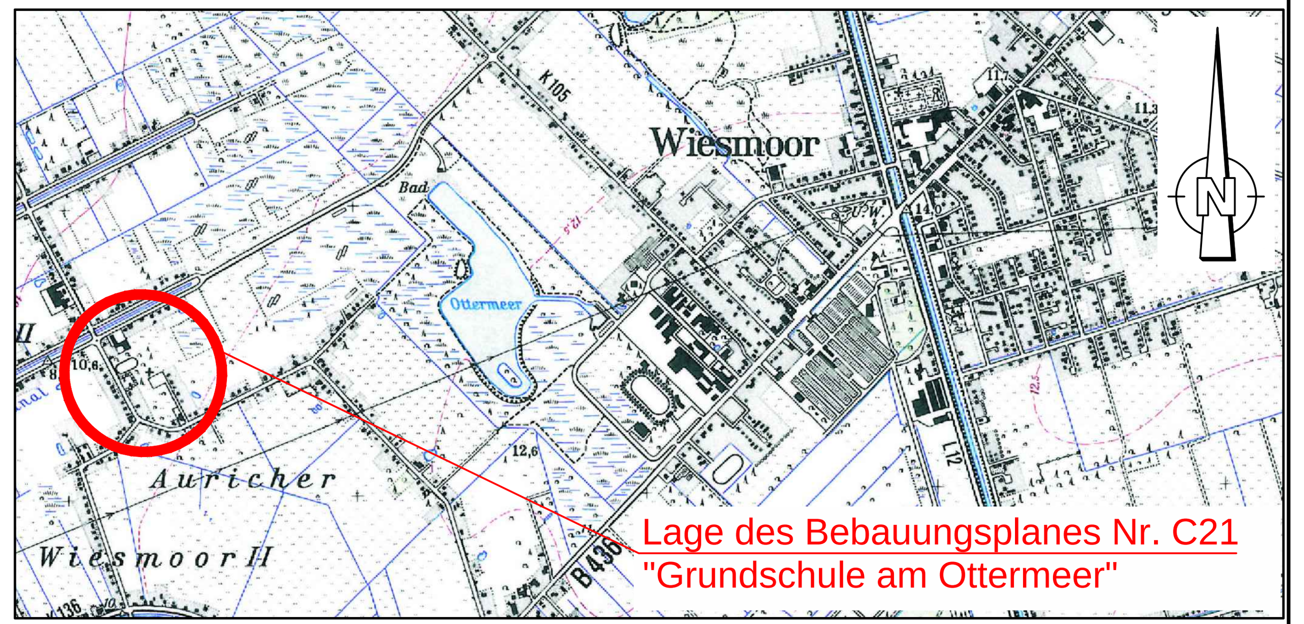
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. C21 "Grundschule Am Ottermeer"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FSLP 65/50 — Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro qm in dB(A)
nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000 LGLN Aurich

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

Stadt Wiesmoor
Hauptstraße 193 Tel. 04944 305-140
26639 Wiesmoor Fax. 04944 305-147

Bebauungsplan Nr. C21
"Grundschule Am Ottermeer"

Darstellung
Bebauungsplan

2. Auslegung

Freigabevermerk
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

Freigabevermerk
Auftraggeber

BORN ERMEL Ingenieure
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
-Ingenieure- Büro Ostfriesland
26605 Aurich · Tjüchkampstraße 12
Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66
www.born-ermel.de · ostfr@born-ermel.de

Maßstab		Datum	Name
1:1000	gez.	14.01.2015	BUEN
	bearb.	14.01.2015	KU
	geprüft	14.01.2015	BCH

Datei: siehe linken Planrand — Originalgröße: 950x297

Zeichnungs-Nr. 09.000026 - 03 - 001