

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 (NKorVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. C 15 mit der Bezeichnung 'Wohngebiet Neuer Weg' bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (B2013)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den
Katasteramt Aurich

.....
(Unterschrift) Siegel

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden
.....
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C 15 beschlossen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am XX.XX.2016 in der Tageszeitung und am XX.XX.2016 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde am XX.XX.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.
Mit Schreiben vom XX.XX.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich am XX.XX.2016 in einem Anhörungstermin zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschuldung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2016 in der Tageszeitung und am XX.XX.2016 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2016 bis einschl. XX.XX.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

7. Erste erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 'Wohngebiet Neuer Weg' mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2016 in der Tageszeitung und am XX.XX.2016 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2016 bis einschl. XX.XX.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. C 15 'Wohngebiet Neuer Weg' mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

10. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. C 15 ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Enden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. C 15 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

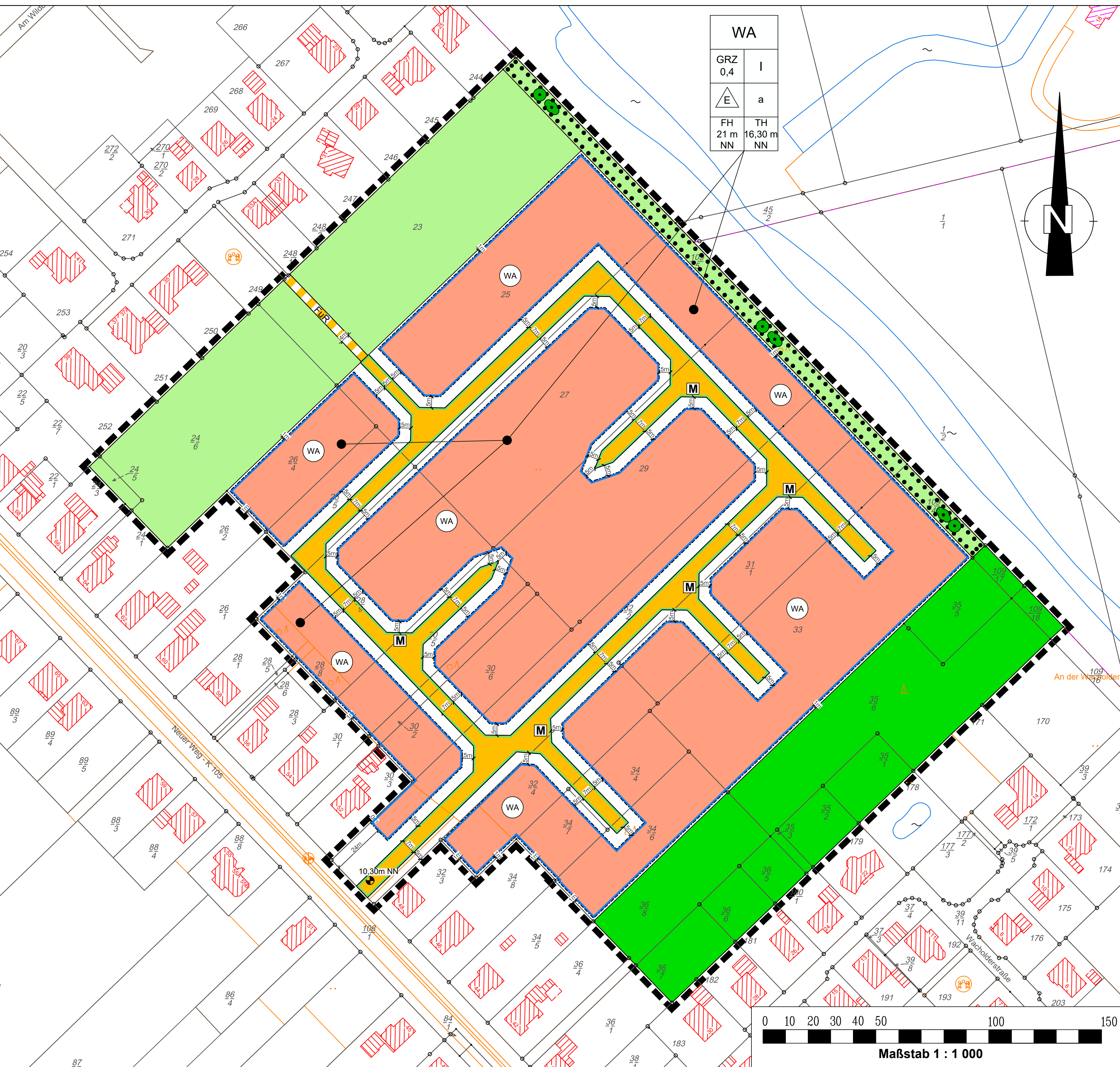
Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. C 15 'Wohngebiet Neuer Weg' ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

12. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. C 15 'Wohngebiet Neuer Weg' sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
I Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B Baugrenze
a abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 1.4)
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen
B Straßenbegrenzungslinie
FUR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

G Öffentliche Grünfläche
Gr Private Grünfläche

6. Anpflanzungen

••••• Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● Bäume erhalten
● Sträucher erhalten

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. 10,30 m NN
● Höhenlagen gemessen über NN

8. Hinweise

M Fläche für die Wertstoffbehälter

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenliste)

Pflanzenliste 1: Blume Erla Birk Hainbuche Rotbuche Kirsche Eiche Eberesche Linde Ruster Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten	Alnus glutinosa Betula pendula, - pubescens Carpinus betulus Fagus sylvatica Prunus avium, - padus Quercus petraea, - robur Sorbus aria, - aucuparia Tilia cordata, Ulmus carpiniifolia	Pflanzenliste 2: Sträucher Kornelkirsche Haselnuß Besenginster Efeu Stechpalme Faulbaum Wildrosenarten Brombeere Weide Holunder Eibe Blaubeere Preiselbeere Schneebeil Beerendorn	Cornus mas Corylus avellana Cytisus scoparius Hedera helix Ilex aquifolium Rhamnus frangula Rosa alba, pimpinellifolia, - canina Rubus fruticosus ssp. Salix alba, aurita, - carpeana, - cinerea Sambucus nigra Taxus baccata (auch in Sorten) Vaccinium myrtillus Vaccinium vitis-idaea Viburnum opulus
---	---	---	---

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a 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 Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise a 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 a 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. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

7. 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.

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

9. 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.

10. 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 Straßenseiten-räume 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 Laubbau (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Versiegelungen, Uferverbau, Aufbauten, intensive Rasenutzung mit wickeltlicher Mahd unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kulturrelevanten Pflanzen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2) erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

1. 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).

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 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 baustellführende Firma und/oder der Bauherr.

Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenaufbrüche) 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.

Bodenverunreinigung/Bodenschutz
Treten bei den Aus- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KWVG zu Tage, sind die Bauarbeiten einzuhalten. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baulätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

Solfern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzeilbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur 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 (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmen). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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 Entwässerungsinne (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 vorzuziehen. Die Versorgungsleitung ist als Ringssystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die benötigte 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 NSrG 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.

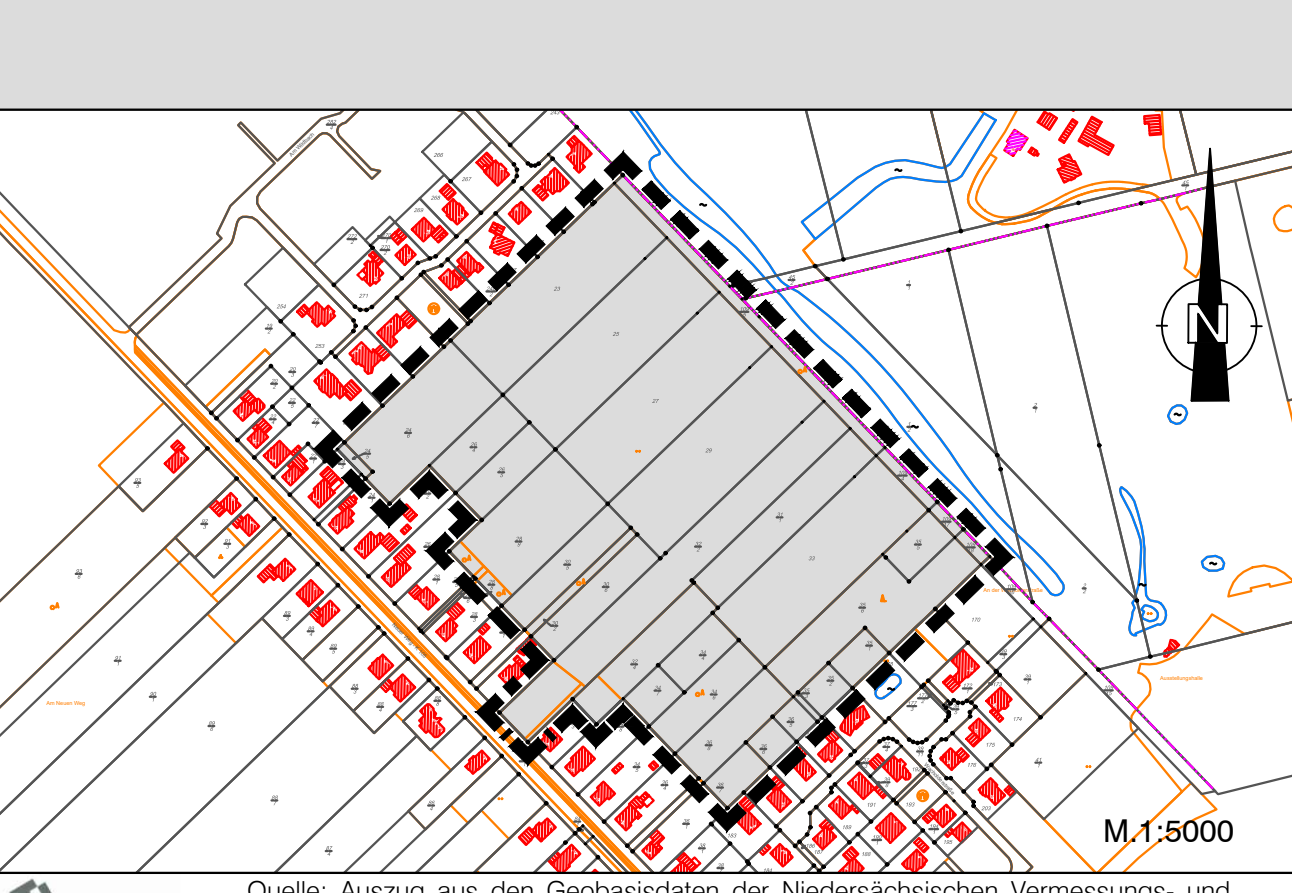
Gewässerverrohrungen
Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

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 heimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten; vgl. www.fth-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, 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 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 zu erhalten.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. C15

"Wohngebiet Neuer Weg"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (NLGN)

Maßstab: 1 : 1 000	Datum	Name
Gez.: 14.03.2018		M. de Vries
Bearbeitet:		

weinerert planungsbüro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax: 04931 / 983 66 29

p:\projekte\wiesmoor\bbp_c15\bbp_c15\wies_bbp_c15_pg_14_03_2018.dwg