

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2014

Die Planunterlage entspricht 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 17.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C 15 beschlossen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 05.10.2019 in der Tageszeitsung und am 04.10.2019 durch Bekanntmachung im Aushangskasten öffentlich bekanntgemacht. Über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde am 15.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.
Mit Schreiben vom 20.06.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich bis zum 31.07.2018 zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX den 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.XXXX in der Tageszeitsung und am XX.XX.XXXX durch Aushang öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und Begründung haben vom XX.XX.XXXX bis einschl. XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

7. 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.XXXX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

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

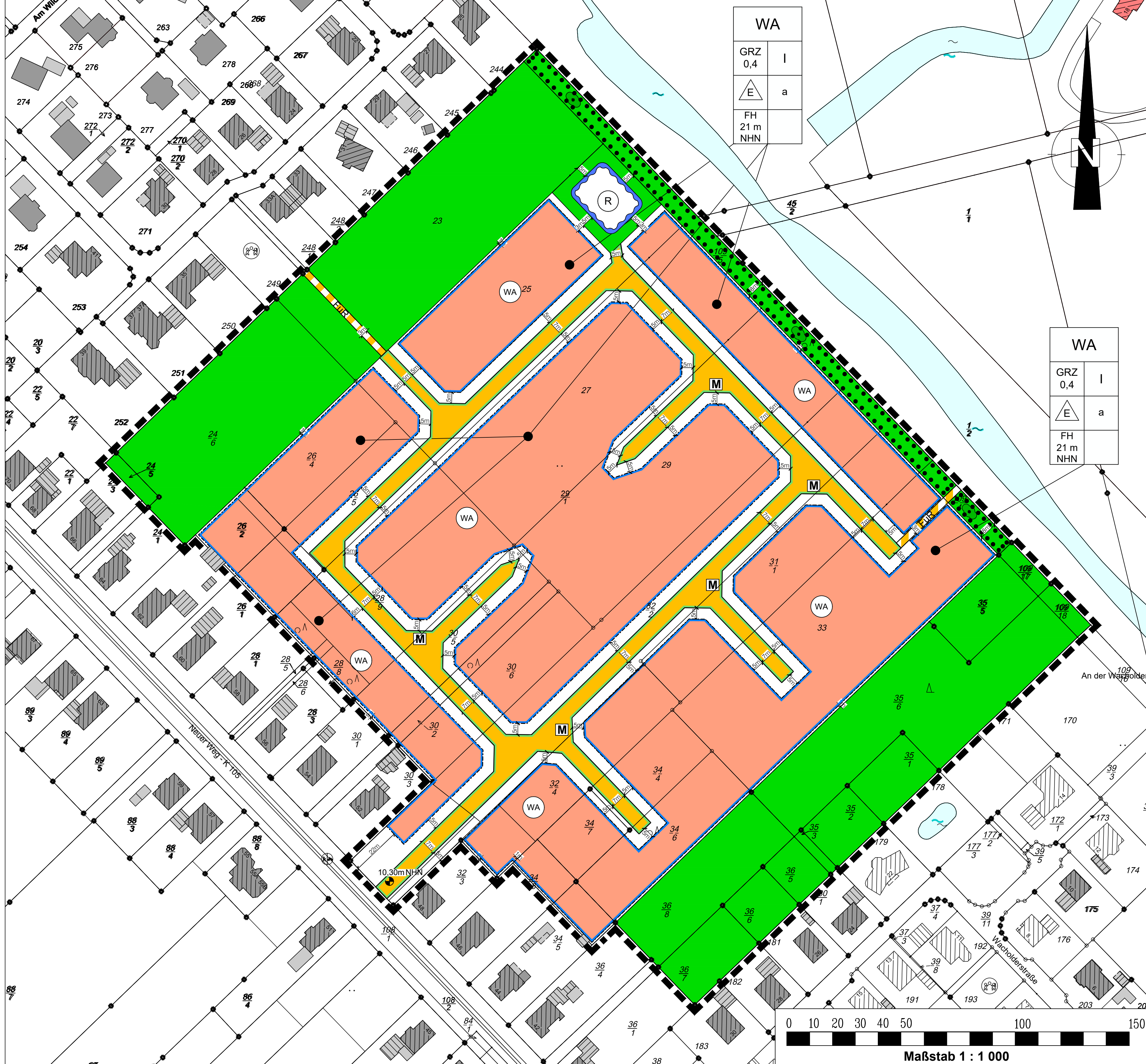
Wiesmoor, den
Der Bürgermeister

9. 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

10. 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



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 sind.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 Längeneinschränkung von 18 m in jede Richtung.
Bei der Längeneinschränkung 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 NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §2 Abs. 12 (ohne Bauleist.) NBauO.

7. 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.

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 Bauleist.) 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 Pflanzliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenbäume 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 Pflanzliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versiegelungen, Aufbauten, intensive Rasennutzung mit wöchentlicher Mahd unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (Vergl. Hinweis Pflanzliste Nr.1 und 2) erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Einfriedungen

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

2. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebüdes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen glänzend zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Besteintassungen bis max. 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Natur und Landschaft

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

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

z.B. 10,30 m NHN
 Höhenlagen gemessen über NHN

9. Hinweise

Fläche für die Wertstoffbehälter

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste 1:

Bäume

Alnus glutinosa
Betula pendula, - pubescens
Birke
Hainbuche
Rothbuche
Kirsche
Eiche
Eberesche
Linde
Rustler
Obstbäume, insbesondere alle lokal verbreitete Sorten

Pflanzliste 2:

Sträucher

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

Hinweise

Bodenkunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenkunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.09.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Nadelstiftig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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 Maßstäbe aufzunehmen.

Altablagungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen 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 Bauer.

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 ordnungsgeordneten Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz

Solten es im Rahmen der Baustellarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die zöfliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer ereisabbezogenen 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. In Folge der Baumaßnahme verdichteten Bodenschichten, 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 (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe).

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 denn Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächennasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenebereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Drainage o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Brandschutz

Als Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DIN EN W 405 von min. 800 l/min bzw. 48 m/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzulegen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind so 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 Brandschutzreferat des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NdschG 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 einzurichten.

Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zu Gewässerverrohrung dürfen erst beginnen 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) geltenden Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vögelarten und bestimmte Amphibienarten: [www.bfn.de/bfn/de/01_02_03_04_05_06_07_08_09_10_11_12_13_14_15_16_17_18_19_20_21_22_23_24_25_26_27_28_29_30_31_32_33_34_35_36_37_38_39_40_41_42_43_44_45_46_47_48_49_50_51_52_53_54_55_56_57_58_59_60_61_62_63_64_65_66_67_68_69_70_71_72_73_74_75_76_77_78_79_80_81_82_83_84_85_86_87_88_89_90_91_92_93_94_95_96_97_98_99_100_101_102_103_104_105_106_107_108_109_110_111_112_113_114_115_116_117_118_119_120_121_122_123_124_125_126_127_128_129_130_131_132_133_134_135_136_137_138_139_140_141_142_143_144_145_146_147_148_149_150_151_152_153_154_155_156_157_158_159_160_161_162_163_164_165_166_167_168_169_170_171_172_173_174_175_176_177_178_17](http://www.bfn.de/bfn/de/01_02_03_04_05_06_07_08_09_10_11_12_13_14_15_16_17_18_19_20_21_22_23_24_25_26_27_28_29_30_31_32_33_34_35_36_37_38_39_40_41_42_43_44_45_46_47_48_49_50_51_52_53_54_55_56_57_58_59_60_61_62_63_64_65_66_67_68_69_70_71_72_73_74_75_76_77_78_79_80_81_82_83_84_85_86_87_88_89_90_91_92_93_94_95_96_97_98_99_100_101_102_103_104_105_106_107_108_109_110_111_112_113_114_115_116_117_118_119_120_121_122_123_124_125_126_127_128_129_130_131_132_133_134_135_136_137_138_139_140_141_142_143_144_145_146_147_148_149_150_151_152_153_154_155_156_157_158_159_160_161_162_163_164_165_166_167_168_169_170_171_172_173_174_175_176_177_178_179_180_181_182_183_184_185_186_187_188_189_190_191_192_193_194_195_196_197_198_199_200_201_202_203_204_205_206_207_208_209_210_211_212_213_214_215_216_217_218_219_220_221_222_223_224_225_226_227_228_229_230_231_232_233_234_235_236_237_238_239_240_241_242_243_244_245_246_247_248_249_250_251_252_253_254_255_256_257_258_259_260_261_262_263_264_265_266_267_268_269_270_271_272_273_274_275_276_277_278_279_280_281_282_283_284_285_286_287_288_289_290_291_292_293_294_295_296_297_298_299_300_301_302_303_304_305_306_307_308_309_310_311_312_313_314_315_316_317_318_319_320_321_322_323_324_325_326_327_328_329_330_331_332_333_334_335_336_337_338_339_340_341_342_343_344_345_346_347_348_349_350_351_352_353_354_355_356_357_358_359_360_361_362_363_364_365_366_367_368_369_370_371_372_373_374_375_376_377_378_379_380_381_382_383_384_385_386_387_388_389_390_391_392_393_394_395_396_397_398_399_400_401_402_403_404_405_406_407_408_409_410_411_412_413_414_415_416_417_418_419_420_421_422_423_424_425_426_427_428_429_430_431_432_433_434_435_436_437_438_439_440_441_442_443_444_445_446_447_448_449_450_451_452_453_454_455_456_457_458_459_460_461_462_463_464_465_466_467_468_469_470_471_472_473_474_475_476_477_478_479_480_481_482_483_484_485_486_487_488_489_490_491_492_493_494_495_496_497_498_499_500_501_502_503_504_505_506_507_508_509_510_511_512_513_514_515_516_517_518_519_520_521_522_523_524_525_526_527_528_529_530_531_532_533_534_535_536_537_538_539_540_541_542_543_544_545_546_547_548_549_550_551_552_553_554_555_556_557_558_559_560_561_562_563_564_565_566_567_568_569_570_571_572_573_574_575_576_577_578_579_580_581_582_583_584_585_586_587_588_589_590_591_592_593_594_595_596_597_598_599_600_601_602_603_604_605_606_607_608_609_610_611_612_613_614_615_616_617_618_619_620_621_622_623_624_625_626_627_628_629_630_631_632_633_634_635_636_637_638_639_640_641_642_643_644_645_646_647_648_649_650_651_652_653_654_655_656_657_658_659_660_661_662_663_664_665_666_667_668_669_670_671_672_673_674_675_676_677_678_679_680_681_682_683_684_685_686_687_688_689_690_691_692_693_694_695_696_697_698_699_700_701_702_703_704_705_706_707_708_709_710_711_712_713_714_715_716_717_718_719_720_721_722_723_724_725_726_727_728_729_730_731_732_733_734_735_736_737_738_739_740_741_742_743_744_745_746_747_748_749_750_751_752_753_754_755_756_757_758_759_760_761_762_763_764_765_766_767_768_769_770_771_772_773_774_775_776_777_778_779_780_781_782_783_784_785_786_787_788_789_790_791_792_793_794_795_796_797_798_799_800_801_802_803_804_805_806_807_808_809_810_811_812_813_814_815_816_817_818_819_820_821_822_823_824_825_826_827_828_829_830_831_832_833_834_835_836_837_838_839_840_841_842_843_844_845_846_847_848_849_850_851_852_853_854_855_856_857_858_859_860_861_862_863_864_865_866_867_868_869_870_871_872_873_874_875_876_877_878_879_880_881_882_883_884_885_886_887_888_889_890_891_892_893_894_895_896_897_898_899_900_901_902_903_904_905_906_907_908_909_910_911_912_913_914_915_916_917_918_919_920_921_922_923_924_925_926_927_928_929_930_931_932_933_934_935_936_937_938_939_940_941_942_943_944_945_946_947_948_949_950_951_952_953_954_955_956_957_958_959_960_961_962_963_964_965_966_967_968_969_970_971_972_973_974_975_976_977_978_979_980_981_982_983_984_985_986_987_988_989_990_991_992_993_994_995_996_997_998_999_1000)