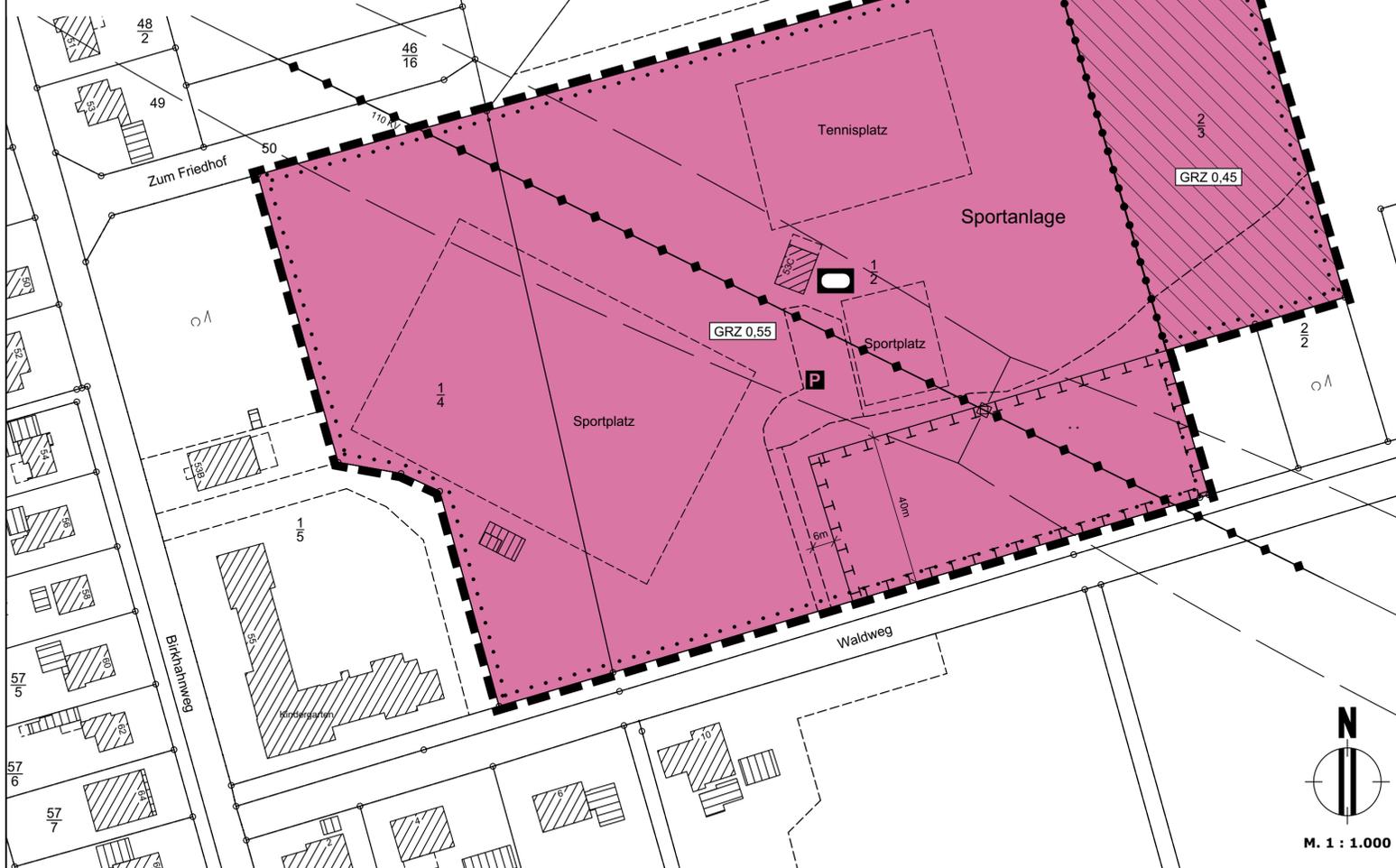


Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan A 18 "Sportanlage Mullberg"

Entwurf



Gemarkung
Wiesmoor
Flur 28

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan A 18, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes A 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Planunterlage
Planunterlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 2019). 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 _____
Katasteramt _____
Unterschrift _____

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan A 18 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 18 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

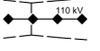
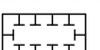
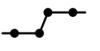
3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: _____
Satzungsexemplar: _____

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Flächen für den Gemeinbedarf**
 Fläche für den Gemeinbedarf
 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,55 Grundflächenzahl
- Hauptversorgungsleitungen**
 oberirdisch, hier: 110 KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich (nachrichtliche Übernahme)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Fläche mit bedingter Festsetzung gem. textlicher Festsetzung Nr. 2

Textliche Festsetzungen

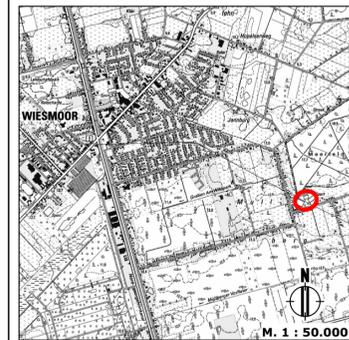
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Der gekennzeichnete Bereich ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten. Im Schutzbereich der 110 KV- Leitung aufwachsende Gehölze, die die Sicherheit im Bereich der Leitung gefährden, sind zu entfernen.
- Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
Auf der gekennzeichneten Fläche wird mit Erlöschen des dort privatrechtlich gesicherten Nutzungsrechtes die festgesetzte Nutzung unzulässig.
Folgenutzung: Fläche für die Landwirtschaft
Mit Übergang des Eigentums der gekennzeichneten Fläche an die Stadt Wiesmoor wird die festgesetzte Nutzung wieder zulässig.

noch: Hinweise

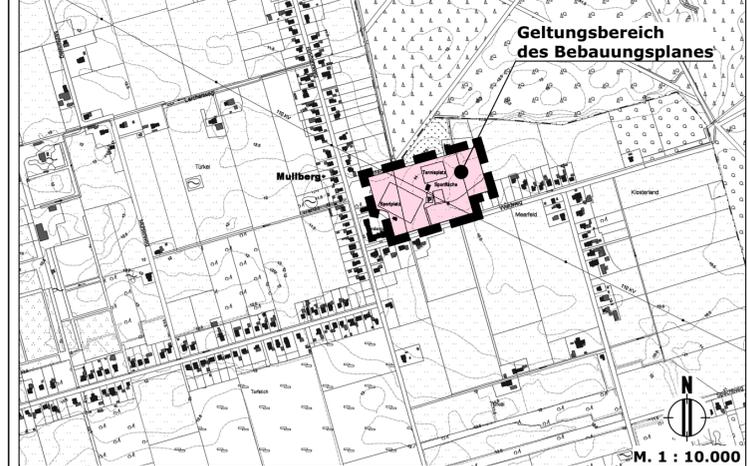
- Lage der Versorgungsleitungen**
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und 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 Brandschutzmaßnahme 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.
- 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.fhn-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.

Hinweise

- BauNVO**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- 110 KV-Hochspannungsfreileitung Conneforde - Wiesmoor, LH -14-007**
Bei Vorhaben innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen eine Einzelprüfung durch die Avacon Netz GmbH erforderlich. Mit Einschränkungen ist zu rechnen.
- 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 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmal-schutzbehörde 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 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 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.



Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan A 18 "Sportanlage Mullberg"

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB

Entwurf
Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Maßstab 1 : 1.000