Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die Aufstellung des Bebauungsplanes B14 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes B14 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

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

3. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes B14 beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat dem Entwurf des Bebauungsplanes B14 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes B14 und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B14 sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor,den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan B14 ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan B14 ist damit am XX.XX.20XX rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor,den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B14 ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,den

Siegel

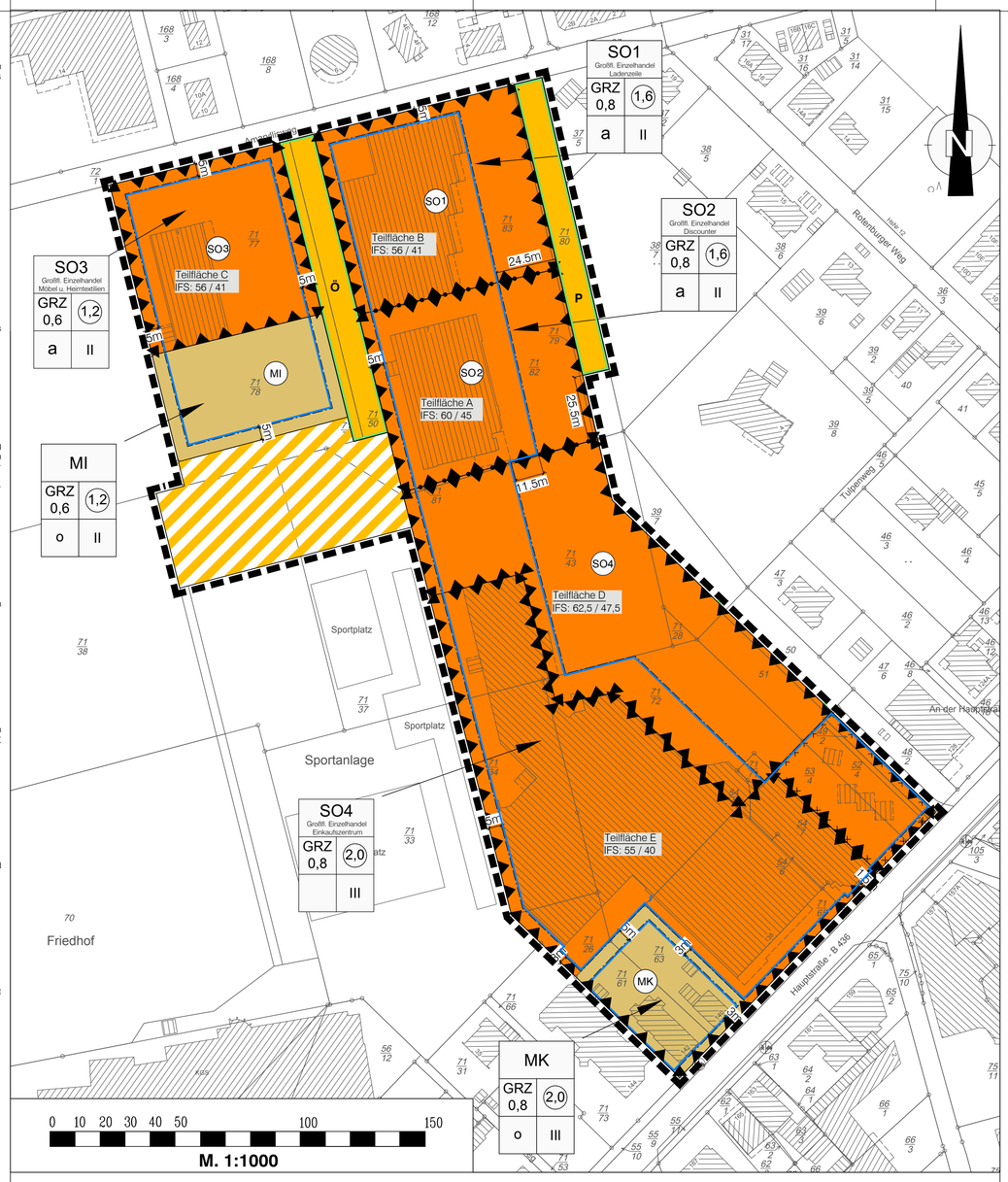
.....
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B14 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,den

Siegel

.....
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- SO1 — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Ladenzeile
- SO2 — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Discounter
- SO3 — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Möbel und Heimtextilien
- SO4 — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentrum
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise und Baugrenzen

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

- P — Private Straßenverkehrsfläche
- Ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Busbahnhof und Parkplätze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Bereich eines Altstandortes
- IFS .../... — Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet
Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 ausgeschlossen.

1.2 Kerngebiet
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 7 Abs. 1 BauNVO ein Kerngebiet MK festgesetzt. Im Kerngebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO1) Ladenzeile
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Ladenzeile sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten und maximalen Verkaufsflächen in einem Gebäudekomplex (Ladenzeile) zulässig:

a) Getränke und Getränkezubehör auf maximal 480 m²
b) Fliesen- und Heimwerkerbedarf auf maximal 400 m²
c) Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs auf maximal 425 m²
d) Textilien und Zubehör auf maximal 555 m²
e) Schuhe und Lederwaren auf maximal 420 m²

Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb einer Ladenzeile darf 3.450 m² nicht überschreiten.
Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Ladenzeile" sind dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO2) Discounter
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind großflächige Einzelhandelbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung für die Sortimente "Nahrungsmittel einschließlich Backwaren, Fleischwaren und Getränke sowie Textilien" zulässig, wobei die maximale Verkaufsfläche 1.330 m² nicht überschreiten darf.

1.5 Sonstiges Sondergebiet (SO3) Möbel und Heimtextilien
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Möbel und Heimtextilien sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m² gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO4) Einkaufszentrum
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 4 dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 11.457 m².
Zulässig sind:

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
- nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig,
- Tankstellen,
- dem Gebiet dienenende Stellplätze und Nebenanlagen.

Innerhalb des Einkaufszentrums erfolgt für die folgenden Warengruppen eine Beschränkung der Verkaufsfläche:

- Nahrungs- und Genussmittel max. Verkaufsfläche von 2.435 m²
- Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) max. Verkaufsfläche von 797 m²
- Blumen und Pflanzen max. Verkaufsfläche von 120 m²
- Zoologischer Bedarf max. Verkaufsfläche 700 m²
- Bücher, Schreibwaren, Büroartikel max. Verkaufsfläche 270 m²
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck max. Verkaufsfläche von 5.180 m²
- Sport, Spiel, Freizeit max. Verkaufsfläche von 440 m²
- Elektrowaren max. Verkaufsfläche von 210 m²
- Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) max. Verkaufsfläche von 1.305 m² (davon 1.265 m² für klassisch zentrenrelevante Sortimente, Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

2. Schallschutzmaßnahmen
Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), 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 bestehender Anlagen nicht überschreiten.

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb eines Teilbereiches des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

4. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. B 14 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne B 1 – 1. Änderung und B 12 außer Kraft.

5. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

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 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.

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.

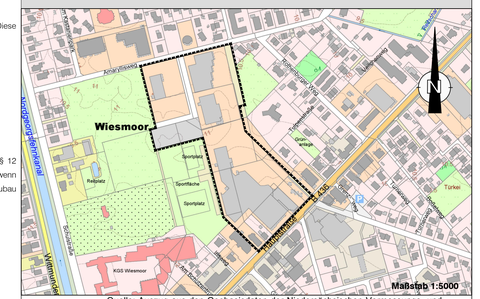
Sichtfelder
Gem. § 31 Abs.2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Bodenschutz
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.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
Sofern im Rahmen von 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 > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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 Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wieder herzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Schallschutz
Hinweis 1:
Die hier berücksichtigten flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Teilflächen A, B und C wurden bereits im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die dort ansässigen Betriebe bzw. im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Diese sollten unverändert übernommen werden.
Hinweis 2:
Die Schallemissionen auf der Teilfläche D wird maßgeblich durch die Nutzung der Kundenparkplätze bestimmt. Die berücksichtigten flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden dementsprechend hergeleitet.
Hinweis 3:
Auf den Teilflächen E und F befinden sich der vorhandene und der zukünftige Gebäudebestand. Hier können gegenüber der Teilfläche D niedrigere flächenbezogene Schallleistungspegel berücksichtigt werden.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. B 14



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

Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	27.02.2019	H. Windmann
Bearbeitet:	27.07.2020	H. Joost

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