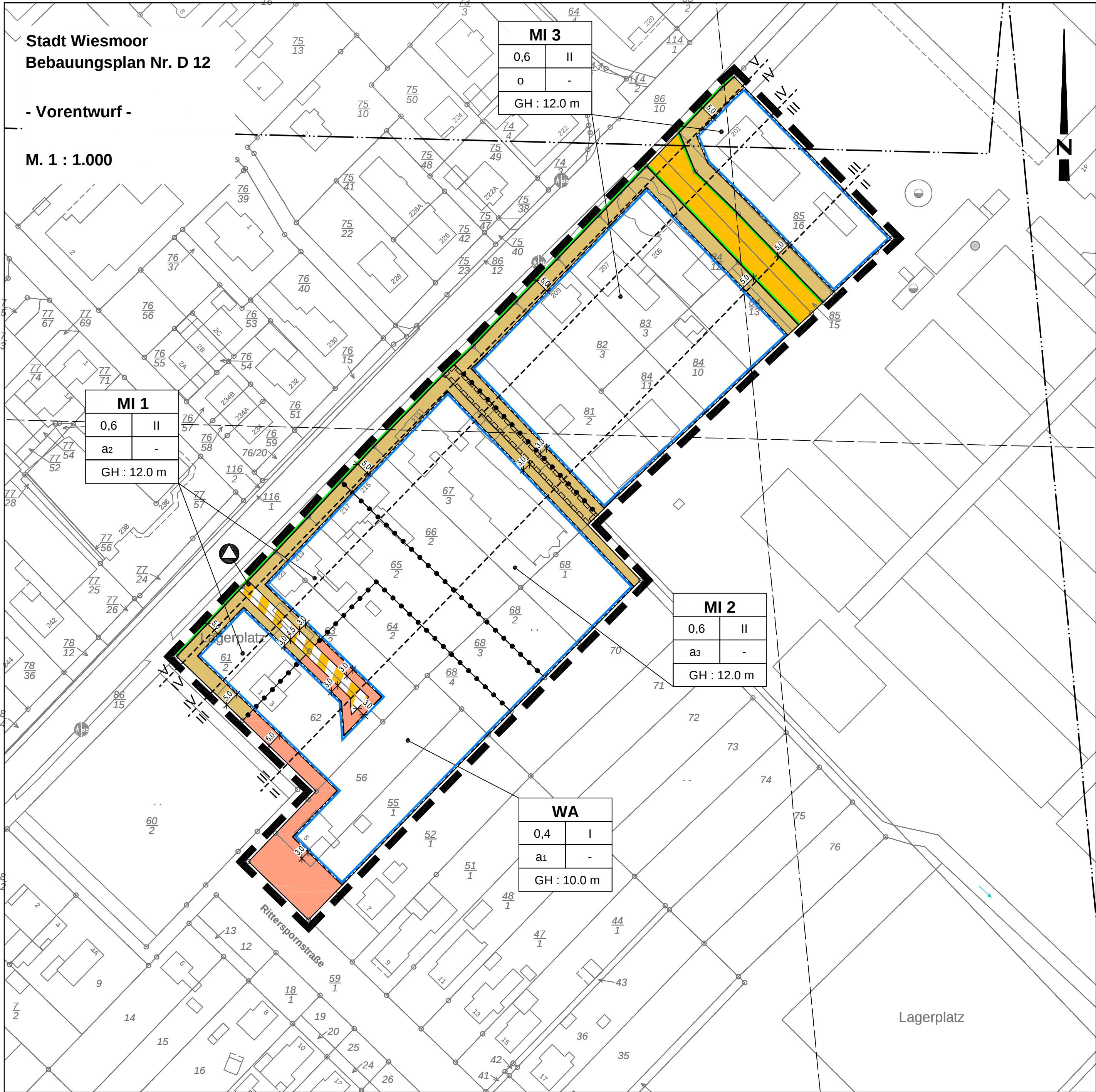




Planzeichenerklärung	
I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
z.B. GH max: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
z.B. a1 abweichende Bauweise	
o offene Bauweise	
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Standort für Abfallbehälter
6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - verrohrter Graben
	Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)
II. Nachrichtliche Übernahme	
	Richtfunktrasse
	(mit Schutzstreifen)

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete MI 1 und 2 gemäß § 6 BauNVO

1.1 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 (2) Nr. 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten MI 3 sind die unter § 6 (2) Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind im Erdgeschoss Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zulässig.

2. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

3.1 In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen bis 22 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

3.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

3.3 In der abweichenden Bauweise a3 können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

4. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

4.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt).

4.2 Für die Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

5. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

6. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

6.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Betriebsbetriebsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpiegel der DIN 4109 genügen.

6.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

6.3 Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) für die Mischgebiete bzw. 55 dB(A) für die Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

6.4 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in den zurzeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diesen Bebauungsplan B 4:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 und
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

2. 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 Denkmalbehörde 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.

3. 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.

4. 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.

5. Bodenschutz

Die im Zuge von Baumaßnahmen 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. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingsothter 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 Recyclingsothter 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. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

6. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzusprechen (Erfüllungsspflicht der Ausbaurunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7. 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.

8. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme 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. 200 m nicht überschreiten.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. D 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 12 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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 _____

(Unterschrift) _____ (Siegel)

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 16.11.2020

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 998493-10
F 0441 998493-19

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit §13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 12 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit §13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. D 12 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. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. D 12 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. D 12 nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den _____

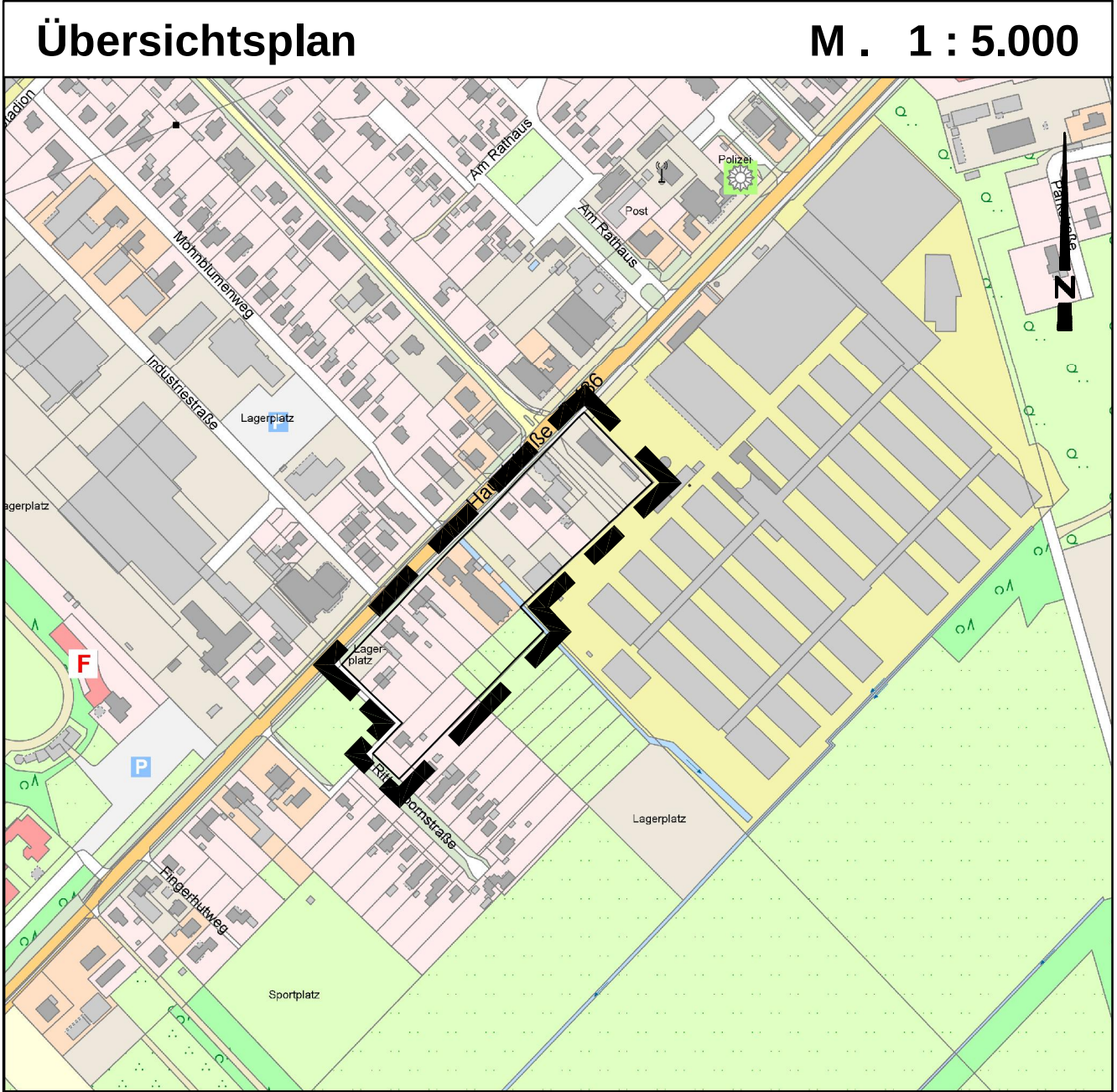
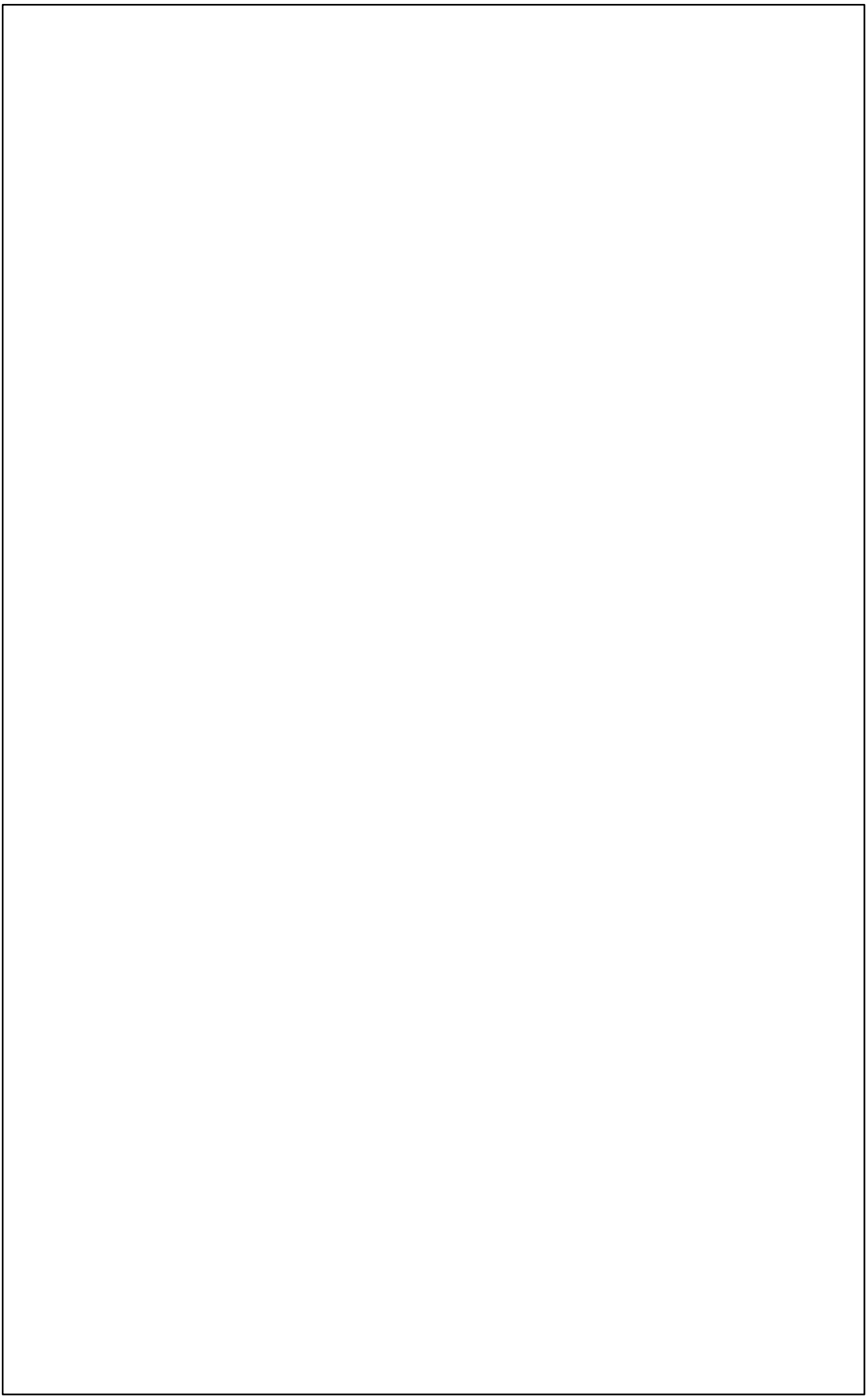
(Bürgermeister) _____ (Siegel)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)



Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan Nr. D 12

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000