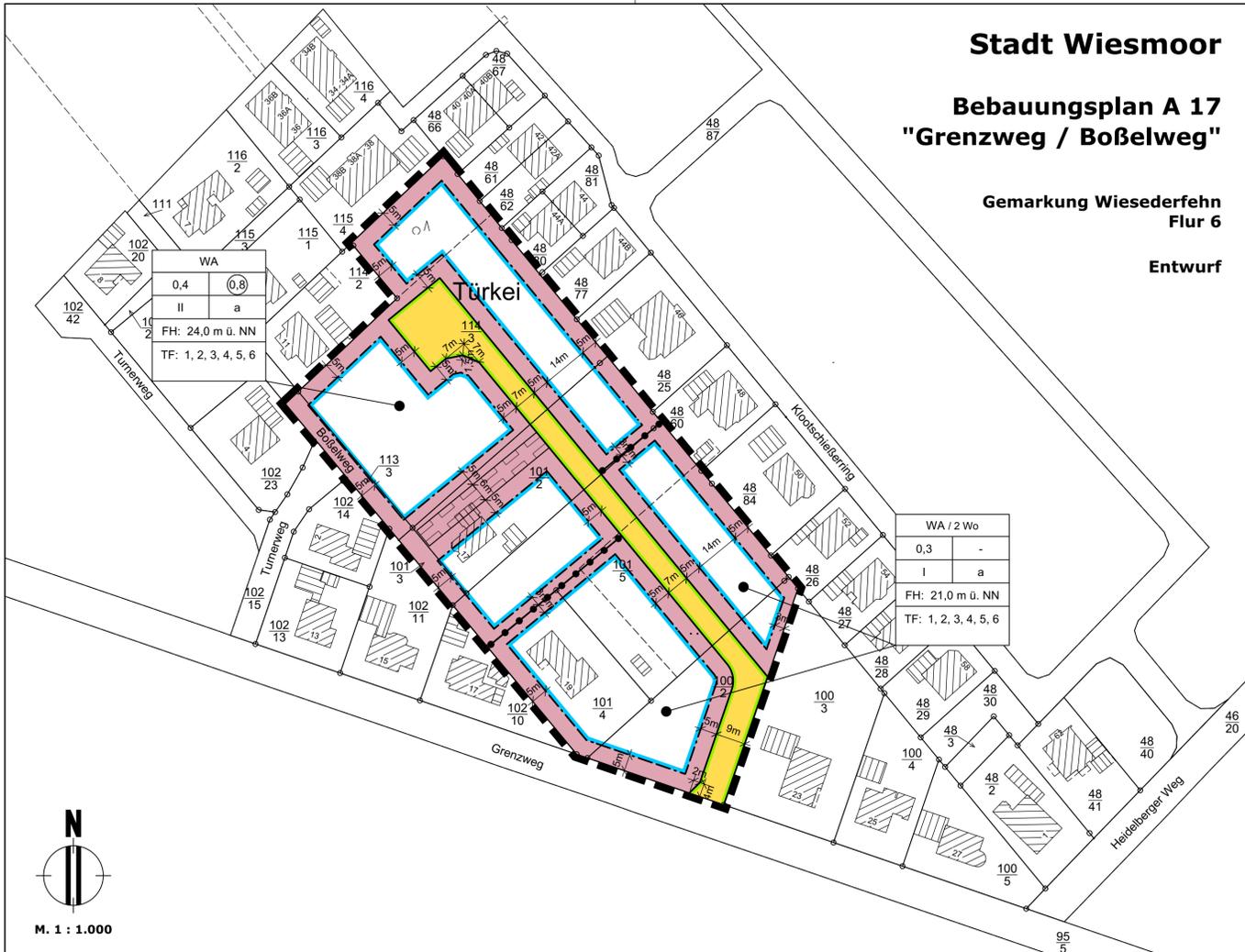


# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan A 17 "Grenzweg / Boßelweg"

Gemarkung Wiesederfehn  
Flur 6

Entwurf



### Hinweise

**BauNVO**  
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

**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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

**Bodenschutz**  
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehör- de des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistun- gen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufberei- tete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingstoffer als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hin- sichtlich 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 Recycling- schotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitte- lung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Boden- schutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufor- dern, aus denen hervort- ret, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaß- nahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöckerung (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 (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstück- eigentümer 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 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 vorzu- halten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu ver- orten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchst- abstand 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 Ein- mündungsbereichen 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 Vogel- arten 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 be- troffen 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.

### 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 17, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

### Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes A 17 beschlossen. Der Aufstellungs- beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2021: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts- katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 \_\_\_\_\_  
Katasteramt Aurich

**3. Entwurf und Verfahrensbetreuung**  
Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Mühlentstraße 18  
26340 Zetel / Neuenburg  
Tel.: 04452 / 948529

Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts- katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 \_\_\_\_\_  
Katasteramt Aurich

**4. Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungs- planes und der Begründung zugestimmt und im beschleu- nigten 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)

**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 zuge- stimmt. 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 17 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 17 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungs- planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Form- vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungs- planes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**9. Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungs- planes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

### Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet  
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß über NN
- 3. Bauweise, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

### Örtliche Bauvorschriften

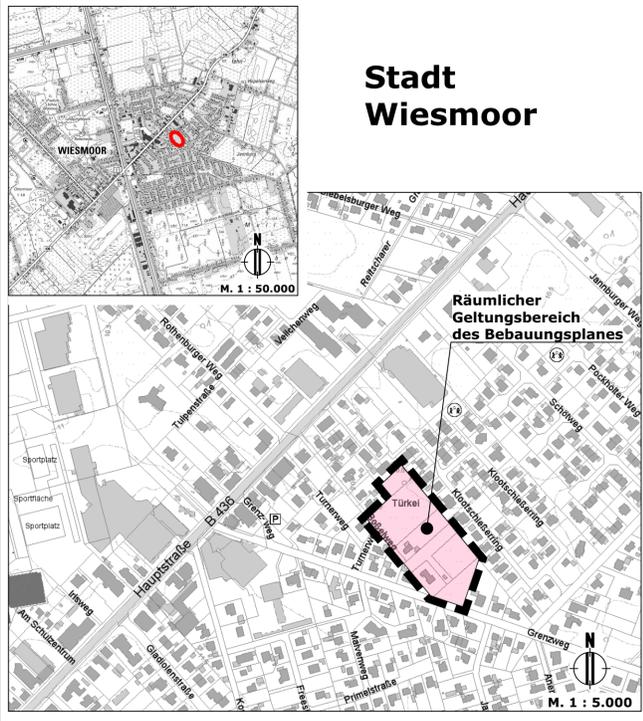
- Vorgärten**  
Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu den Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.
- Einfriedungen**  
Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standort- heimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

### Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Garagen gemäß § 12 BauNVO**  
Garagen gemäß §12 BauNVO müssen zu den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
- 3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen nicht zulässig.
- 4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- 5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude mit höchstens 18 m Länge zulässig.
- 6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**  
Die festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

### Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

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



zur Durchsicht

## Bebauungsplan A 17 "Grenzweg / Boßelweg"

im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB

Entwurf

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

Maßstab 1 : 1.000