

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister
2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich
Aurich, den
Planverfasser

3. Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenheitskarte
Maßstab 1:1000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen L4-79/2020, Stand vom 23.04.2020). 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
LGLN Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel
(Unterschrift)

4. Änderungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung und der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) B 1 - 3. Änderung mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Enden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,4** Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 0,4** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,4** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

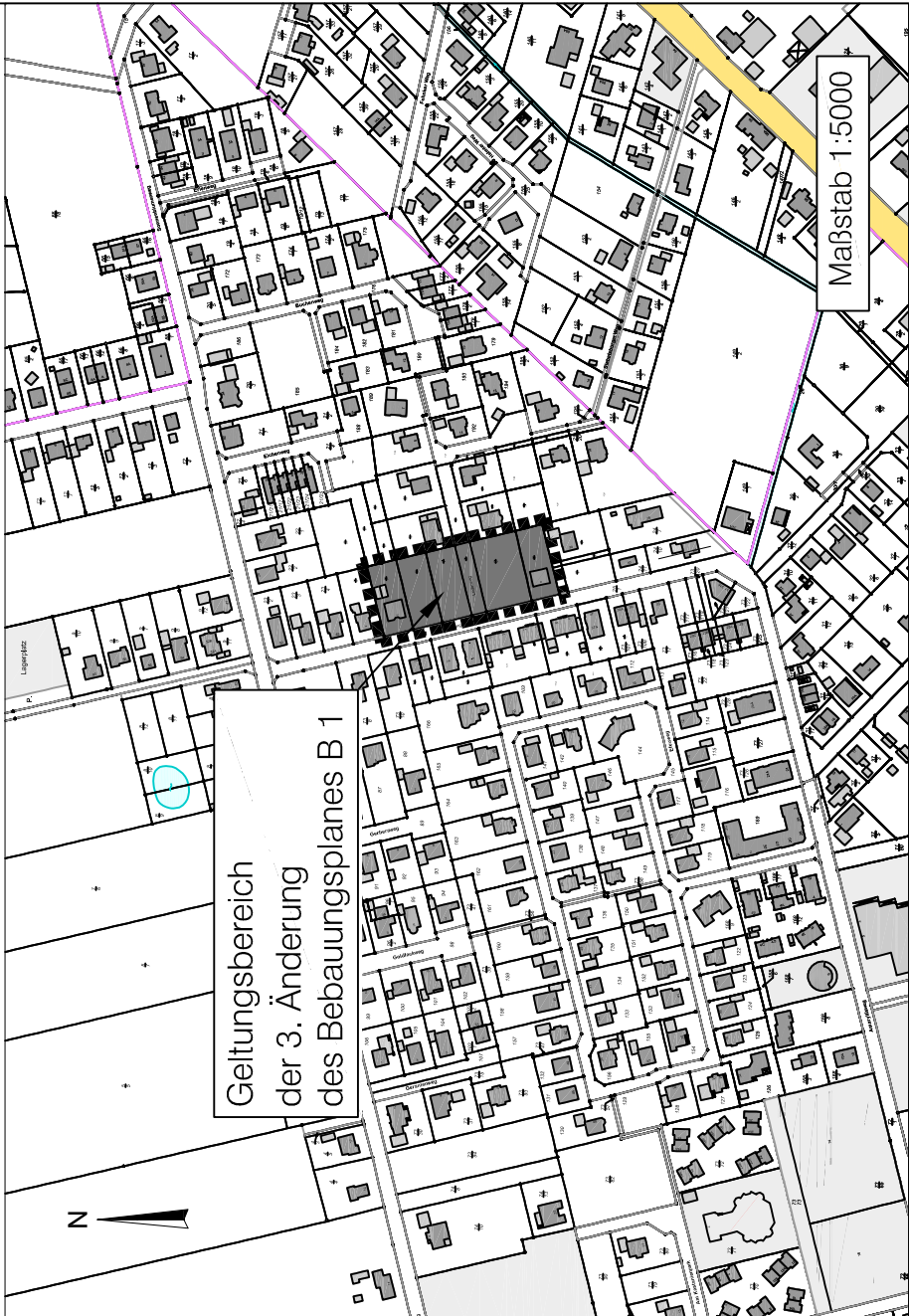
- Art der baulichen Nutzung
In dem allgemeinen Wohngebiet sind, gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung
In dem allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise
In dem allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (O) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Andere Bebauungspläne
Der Bebauungsplan B 1 der Stadt Wiesmoor, einschließlich der rechtskräftigen Änderungen, tritt für den überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten der 3. Änderung außer Kraft und wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

Planunterlage	
Planzeichnung	4
Stand	2020
Verfasser	Pommer & Schwarz
Gezeichnet	2020-05-13
Geändert	

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
 - Bauzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.03.2017.
- Bodenkunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmal- schutzgesetzes (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.
- Altanlagen / 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 lataustührende 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.
- Bodenkontaminationen
Sollten es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Recyclingschotter
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 'Änderungen 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 einzelanbezogener 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.
- Bodenverdichtung
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 wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Bauunternehmen). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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.
- Oberflächengewässer
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 Löschwassermerge 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 vorzuziehen. 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.
- Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Häuten 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.
- Gewässerverrohrung
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-anhangt.bln.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 Abris- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). 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 Aurich zu erhalten. Notwendige Gehölzbesichtigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.
- Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten
Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanisches Staudenkraut) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

ÜBERSICHTSPLAN



3. Änderung des
Bebauungsplanes B 1
der Stadt Wiesmoor
"Rotenburger Weg / Lindenweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Entwurf



Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbveldestraße 7
26605 Aurich
Tel. 0494160406-0 | Email: info@pseag.de

Gezeichnet:	Datum	Name	Planausfertigung für:
Geändert:	2020-05-13	C.Deckena	Stadt Wiesmoor
			Planungsabteilung Bauamt
			Hauptstraße 193
			26603 Wiesmoor
			Tel. 04941 305142