

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedSaxVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die Aufstellung des Bebauungsplanes B15 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....

**2. Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes B15 wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro Weiner**  
 Rosenstr. 7  
 26529 Marienheide  
 (Dipl.-Ing. T. Weiner)

**3. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplanes B15 beschlossen.  
 Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat dem Entwurf des Bebauungsplanes B15 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.XXXX öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes B15 und der Begründung haben vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dem 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 B15 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX (als Satzung § 10 BauGB) beschlossen.  
 Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....

**6. Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan B15 ist gemäß § 10 BauGB am ..... in Anbetracht der den Landesrat Aushilf und für die Stadt Wiesmoor bekanntgegeben. Der Bebauungsplan B15 ist damit am XX.XX.XXXX rechtskräftig geworden.  
 Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....

**7. Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Inmitten von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B15 ist die Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....

**8. Mängel des Abwägungsvorganges**  
 Inmitten von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B15 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
 Wiesmoor, den .....  
 Siegel .....  
 Der Bürgermeister .....



## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Grünflächen</b>
Allgemeines Wohngebiet	Privat Grünfläche
Mischgebiet	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gestaltliche Festsetzung Nr. 6)
0,4 / 0,6 Grundflächenzahl	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>
1,2 Geschossflächenzahl	Regenrückhaltebecken
I / II Anzahl der Vollgeschosse (als Hochhaus)	<b>Wasseroberflächen</b>
FH 21/24 m NHN max. zulässige Frühhöhe	Wasseroberfläche (Entwässerungsgraben)
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
offene Bauweise	Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) (Lärmplankennlinie)
<b>Verkehrsflächen</b>	Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) (Lärmplankennlinie)
private Straßenverkehrsfläche	Öffn. Fahr- und Fußgängerrecht zugunsten der Stadt Wiesmoor
Straßenbegrenzungslinie	

# Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**  
 1. Art 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Bereiche des Betriebsgewerbetes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Mischgebiet**  
 Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zuulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Ferner werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 ausgeschlossen.
- Gebäudehöhe**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,5 m bzw. 12,0 m über NHN als Höchsthöhe festgesetzt.
- Vergrenzung**  
 Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Gewässerschutz**  
 Wasserläufe und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.  
 An Uferböden sind ein Uferstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsbereiche gemessen, einzurichten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und seine Gelöhe angekratzt werden. Auch Kompostbeete sind außerhalb des Uferstreifens anzulegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine natürliche Substratentwicklung einzulassen. Als Pflegemaßnahme ist aufkommender Gehölzbestand periodisch zu entzweigen.
- Immissionschutz**  
**Lärmpegelbereich IV:**  
 An allen der Hausstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudewänden in Wohnungen mit Ausnahme von Böden und Hausbalken sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 5, Zeile 4 entsprechen. An allen der Hausstraße abgewandten Gebäudewänden von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Böden und Hausbalken sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 1, Zeile 3 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schallräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallschaltungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.  
**Lärmpegelbereich III:**  
 An allen der Hausstraße oder den festgesetzten Stellplätzen (SP) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudewänden in Wohnungen mit Ausnahme von Böden und Hausbalken sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 5, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schallräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schallschaltungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. An allen der Hausstraße abgewandten Gebäudewänden von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind eine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.  
 Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w,ext</sub> = 40 dB, für den Lärmpegelbereich III von R<sub>w,ext</sub> = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II von R<sub>w,ext</sub> = 30 dB. Eventuelle Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenwände, Dachbau und Fenster sind von jeweiligen Flächenverhältnisse abhängig. Für gängige Fensterflächenelemente können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.  
 Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmspegels nach DIN 4109 ist die Art der schallvermeidenden Nutzung und die damit für die schalltechnische Beurteilung herauszubehenden unterschiedlichen Orientierungsverläufe unberücksichtigt.  
 Innerhalb der Mischgebiete sind die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) der zur Hausstraße abgewandten Gebäudewand anzudeuten.
- Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB**  
 Auf den privaten Grundstücken ist je angrenzende 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubbäum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität S-Baum mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**  
 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versorgungen, Anbauarbeiten, intensive Resamutzung mit scheinbarer Mahd unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2) erfolgen.

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenbegrenzten Freizeitanlagen bzw. Hausbalken sind Hausbalken (Vorplätze) sind unversiegelt anzulegen und mit Anstricharbeiten oder Rasenflächen gemeinsam zu gestalten. Die Verwehung von Gesteine oder Mineralen (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Bepflanzungen bis max. 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

# Hinweise

- Bodenkunde**  
 Sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u.a. für küchenschlechte Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) vom 20.07.1976 nachzufragen und müssen dem Landesrat Aushilf - Landes Denkmalschutzbehörde unversiegelt gemeldet werden. Maßgebend ist die Flöze, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde und Funddaten sind nach § 14 Abs. 2 des NBodSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Ansohle unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nach der Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Bauplanzeichnung unter Angabe der Maßstäbe aufzunehmen.
- Abfallanlagen / Abfalldeponie**  
 Sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallanlagen bzw. Abfalldeponie zutage treten, so ist unverzüglich der Landesrat Aushilf - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Maßgeblich sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauer.
- Lage der Versorgungsleitungen**  
 Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Energieversorgungsunternehmen, Gas, Wasser, Abwasser) gemäß dieser Erklärungen und Prüfungsprotokolle nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt + oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Örtlicher Wassermeister**  
 Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weiter auf dem hiesigen Grundstück nach in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstücksgrenze ist bei entsprechenden Erdarbeiten (Ausschüttungen) ein Abflussrohr zu installieren, das in eine öffentliche Entwässerung zur Seite hin zu führen.
- Siedeherd**  
 Gem. § 31 Abs.2 NBodSchG dürfen Anstriche, Ziere, Stäppl, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verursachung von Abfallstoffen, im Einverständnis mit dem Eigentümer, sind daher Schlichter festzusetzen.
- Bodenschutz**  
 Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weiter auf dem hiesigen Grundstück nach in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstücksgrenze ist bei entsprechenden Erdarbeiten (Ausschüttungen) ein Abflussrohr zu installieren, das in eine öffentliche Entwässerung zur Seite hin zu führen.
- Schallschutz**  
 Die Schallschuttmassnahmen auf der Teilfläche D wird maßgeblich durch die Nutzung der Kundenparkplätze bestimmt. Die berücksichtigten lärmbezogenen Schallschutzmaßnahmen sind dementsprechend hergeleitet.  
 Auf der Teilfläche F befindet sich der vorhandene und der zukünftige Gebäudebestand. Hier kann gegenüber der Teilfläche D an niedrigeren lärmbezogenen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen werden.  
 Die Schallschutzmaßnahmen für die Teilflächen A-C sowie E sind im Bebauungsplan Nr. B 15 festgesetzt, welche in engem zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt sind.

**Stadt Wiesmoor**

## Bebauungsplan Nr. B 15

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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

Maßstab:	Datum:	Name:
1:1000	23.11.2020	H. Joost
Bearbeitet:	30.03.2021	H. Joost

**weiner | rt**  
 planungsbüro

Rosenstraße 7      26529 Marienheide  
 Tel. 04834 / 340 838-0      Fax: 04834 / 340 838-7