

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planantrag
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan D 11 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie dem Hinweis als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes D 11 wurde ausgefertigt vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich

Aurich, den
Planverfasser

3. Kartierungslage: Ulgenschartskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2019
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Ulgenschartskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Ankerzeichen L4-22/2019, Stand vom 29.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den
LGLN Kartesamt Aurich (Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel
(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes D 11 wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes D 11 und der Begründung haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan D 11 mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan D 11 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan D 11 ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften
Inhalt von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes D 11 ist die Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht getrennt gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung
Inhalt von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes D 11 sind Mängel der Abwägung nicht getrennt gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planänderungsverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2002, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

2. Bodenkunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fürtragbare Bodenkunde 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 Flecker der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenurkunde 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. Altanlagen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altanlagen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

4. Altfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustoffabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallverbringungsverordnung 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.

5. Bodenkontaminationen
Sobald es im Rahmen der Baulitätsarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

6. Bodenaushub
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzusprechen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Altstandort „Wiesmoor Gärtnerei und Baumschule GmbH“ (Anlagen-Nr. 452.025.5.904.000) sowie dem Tassenbereich der ehemaligen Feldbahn. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

7. Recyclingrichtlinie
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzstoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichzeitig zu Primärstoffen für den Aufbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 oder LAGA-Mittelung 20. Anforderungen an die schriftliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis z Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mittelung 20 und nur mit Zustimmung nach abschließender 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-Mittelung 20 eingehalten werden.

8. 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.

9. Lage der Versorgungsanlagen
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzusprechen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstücksalternehmer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Welcher hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

10. Oberflächennasser
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. Bei Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Hallen, Garagen, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

11. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu achten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

12. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 Nr.2 dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen 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.

13. Gewässerverordnungen
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.

14. 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.fth-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 Artenschutz- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zweifelsfragen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff 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 Genehmigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach vorher fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

15. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten
Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollen bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. Fallopia japonica (Japanischer Staudenkrieger) oder Impatiens glandulifera (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
Inhaltlich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bereiche sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und folgendem nahversorgungsrelevanten Sortiment: Nahrungsmittel- und Genussmittel-, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen als Schnittblumen und Heine Gärtnerie sowie zoologischer Bestand,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
Inhaltlich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 24 m über NN, davon ausgenommen sind Anlagen für Telekommunikation.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Inhaltlich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenschränkung zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den örtlichen Versorgungsträgern. Die Versorgungsträger erhalten das Recht, auf den gekennzeichneten Flächen Versorgungsleitungen zu verlegen sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Befreiungs- und Eingriffsrecht. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind ebenfalls abzustimmen.

5. Zulässigkeitsgrenzen von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den Bereichen zwischen der Baugrenze und der Geltungsgrenzengrenze entlang der Oldenburger Straße sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Gebiet, LEK Tag (dB(A) / m²), LEK Nacht (dB(A) / m²). Rows: Teilbereich A (62,5 / 47,5), Teilbereich B (60 / 45).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Kompositionenmaßnahmen zum Ausgleich für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Vegetation und Boden sind auf folgenden Flurstücken vorzunehmen: Gemarkung Wiesmoor, Flur 4, Teil: Flurstück 81/3; Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Flurstück 37/2; Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Teil: Flurstück 36/8; Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Teil: Flurstück 35/13; Gemarkung Strachold, Flur 9, Flurstück 87/7; Gemarkung Strachold, Flur 28, Flurstück 3; Gemarkung Zwischenbergen, Flur 4, Flurstück 29.

Für die Kompositionenflächen Boden und Vegetation gelten folgende Bewirtschaftungsaufgaben:
Verbote:
1. Anwendung chemischer Mittel (Herbizide, Insektizide etc.),
2. Veränderung der Bodenoberfläche (z. B. Auffüllen von Senken),
3. zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen,
4. Umbau von Grünland, etwa zum Zwecke der Narbenerneuerung oder der Bekämpfung von Krankheiten,
5. Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügelhaltung,
6. Nutzung als Winterweide.

Auflagen:
1. Landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. Juni eines jeden Jahres nicht gestattet.
2. Frühester Mähtermin ist der 16. Juni eines jeden Jahres (1. Mahd Mitte-Ende Juni, 2. Mahd Mitte-Ende August). Die Flächen sind in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt, maximale Arbeitsgeschwindigkeit: 8,0 km/h.
3. Beim 1. Schnitt ist das Mahrgut zuzeln von den Flächen zu entfernen: ein Achnäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig.
4. Eine Beweidung darf wie folgt erfolgen: vom 15.04. bis 15.06.: 2 Tiere/ha, vom 16.06. bis 15.11.: 3 Tiere/ha. Eine Ponierweidung ist nicht zulässig. Bei ausschließlicher Beweidung hat die Nachmahd im Spätherbst des Jahres zu erfolgen. Das Mahrgut ist zu entfernen.
5. Eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) nach Nährstoffanalyse ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 31.03. eines jeden Jahres abzuschließen. Eine Nachsaat als Übersaat (sog. "Ritzsaat") ist nur in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Aurich zulässig.

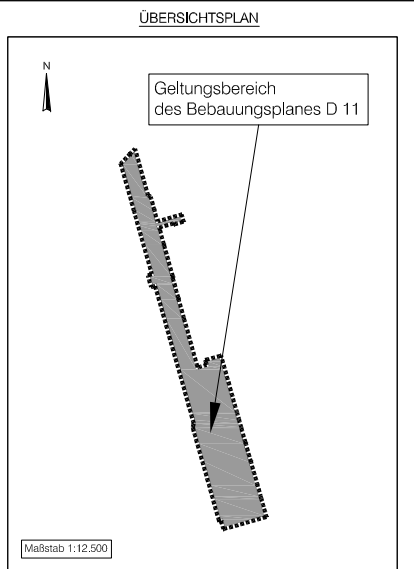
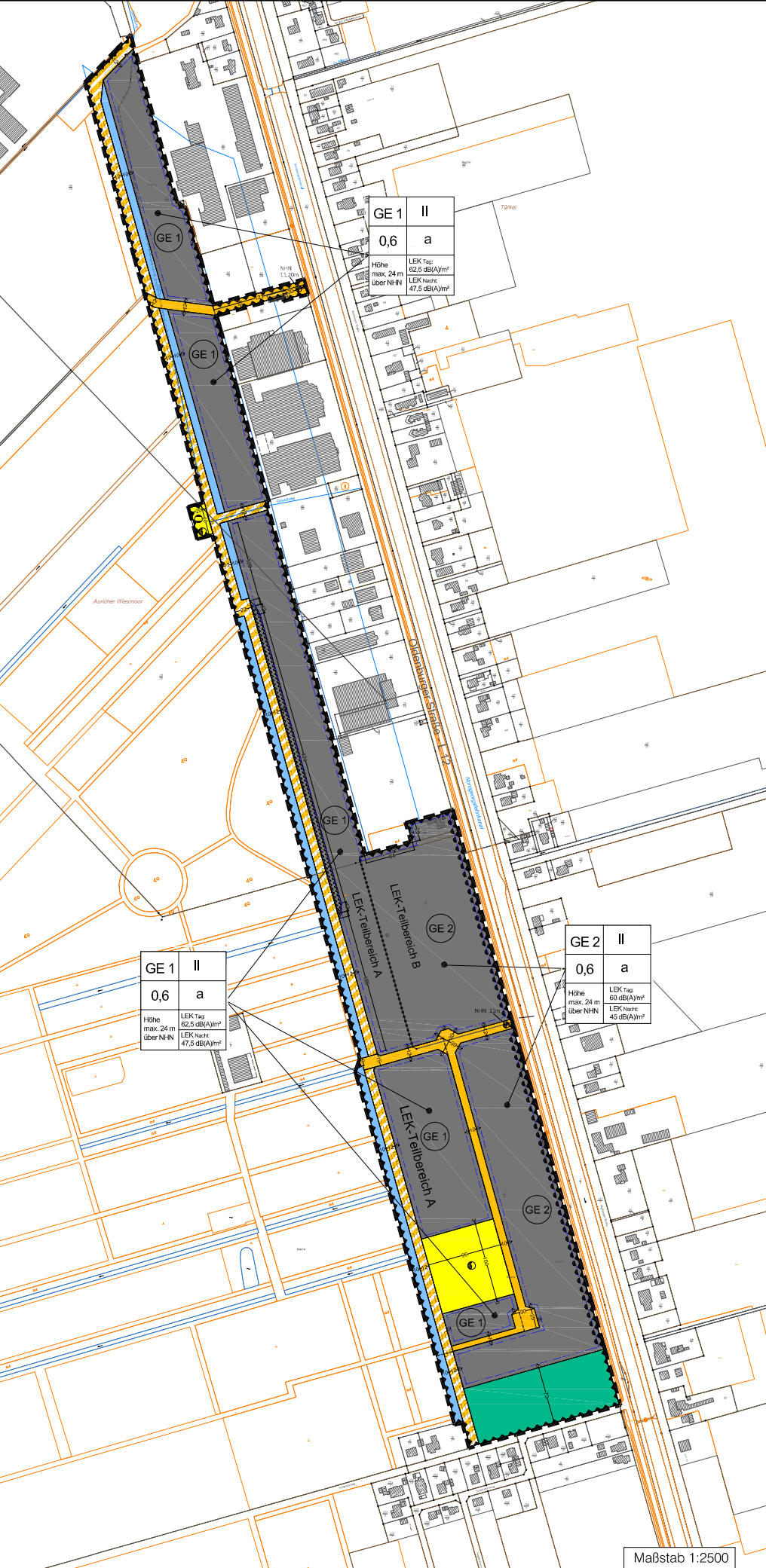
7. Jegliche Änderungen der Nutzungsaufgaben sind mit der für den Naturschutz zuständigen Behörde des Landkreises Aurich einvernehmlich abzustimmen.

Zum Ausgleich für den Verlust von 5,33 ha Wald sind 6,9 ha Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Auf den Flurstücken Gemarkung Marcardsmoor, Flur 4, Flurstück 35/3; Gemarkung Marcardsmoor, Flur 5, Teil: Flurstück 35; Gemarkung Marcardsmoor, Flur 10, Teil: Flurstück 20/2 sind vorhandene Nadelholzbestände durch Laubbäume zu ersetzen. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildwuchs zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flurstücken Gemarkung Wiesmoor, Flur 9, Flurstücke 78/6 und 79/1 ist Weideland aufzuforsten. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildwuchs zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 0,6 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 20 BauNVO)
--- Straßenverkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Verkehrsfächchen bes. Zweckbestimmung; Hier: Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
--- Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Hier: Gas, Elektrizität
--- Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Hier: Gasleitung, unterirdisch
--- Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Hier: Regenrückhaltegraben
--- Flächen für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
--- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
--- Abgrenzung der Teilbereiche A und B für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
--- Schallemissionskontingente (gem. § 9 Abs. 24 BauGB)
--- Höhenlage Normalhöhennull
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



STADT WIESMOOR logo and coat of arms.
Bebauungsplan D 11 "Gewerbegebiet Oldenburger Straße"
Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Kortwoldenstr. 7, 26603 Aurich, Tel. 04941/904560 / Email: info@eseg.de
Table with columns: Datum, Name, Herausgeber/Kr.
Date: 2017-09-05, Name: C.Deckens, Herausgeber/Kr.: Stadt Wiesmoor
Date: 2022-04-16, Name: C.Deckens, Herausgeber/Kr.: Planungsabteilung Bauamt
Scale: 1:2500 and 1:12.500