

- ### Planzeichenerklärung gem. PlanZV
- Art der baulichen Nutzung**
    - MI Mischgebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,4 Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
  - Bauweise, Baugrenzen**
    - a Abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsräume**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Erhaltung von Bäumen (Standorte nicht eingemessen, daher Abweichungen möglich)
  - Regelungen zur Stadterhaltung**
    - E Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - Lärmpegelbereich ...
    - Grenze des Änderungsbereiches
    - TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
    - Geländehöhe über NHN

### Hinweise

**BauNVO**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

**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 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 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichzeitig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter 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 Recycling-schotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsanforderungen der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

**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 Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 172 BauGB und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan B 16, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden / untenstehenden Erhaltungssatzung, als Satzung beschlossen.

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

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufteilung des Bebauungsplanes B 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Marcardsmoor, Flur 6 Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © \_\_\_\_\_ 2022  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2022). 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.  
Geschäftsnachweis: Aurich, den \_\_\_\_\_ L4-80/2022  
LGLN (Siegel)  
Katasteramt Aurich Unterschrift
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**  
Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Mühlstraße 18  
26340 Zetel / Neuenburg  
Tel.: 04452 / 948529  
Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Raum- und Umweltpflege  
Vorentwurf:  
Entwurf:  
Satzungsexemplar: \_\_\_\_\_
- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten 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 \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B 16 mit Erhaltungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- 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 B 16 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
  - Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur an der Tankstelle und nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm zulässig.  
Für die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gilt die Wiesmoorer Sortimentsliste des Aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wiesmoor, Stand Februar 2018, wie folgt:  
zentrumrelevant: nahversorgungsrelevant  
- Nahrungs- und Genussmittel - Nahrungs- und Genussmittel  
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel - Gesundheits- und Körperpflegeartikel  
- Schreibwaren und Zeitschriften - Schreibwaren und Zeitschriften  
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde) - Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)  
- Bekleidung und Sportbekleidung  
- Schuhe  
- Uhren, Schmuck und Lederwaren  
- Hausrat, Glas und Porzellan  
- Bücher  
- PC, Software und PC-Zubehör  
- Unterhaltungselektronik
  - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude bis 72 m Länge zulässig.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Innerhalb der mit TF 5 gekennzeichneten Fläche müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel können den Karten der schalltechnischen Stellungnahme der IEL, Bericht Nr. 4946-22-L1 entnommen werden.  
Alternativ kann der Schallschutz unter Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) durch ein für das jeweilige Bauvorhaben erstelltes Schallschutzgutachten nachgewiesen werden.

13.03.2023

### noch: Textliche Festsetzungen

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Die festgesetzte Baumgruppe ist dauerhaft als solche zu erhalten. Bei sich behinderndem Wuchs können als Pflegemaßnahme einzelne Bäume entfernt werden, so dass sich das Kronendach wieder schließen kann. Die im Unterwuchs enthaltenen Sträucher (Ziergehölze) fallen nicht unter das Erhaltungsgebot.

### Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

- Örtlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Marcardsmoor auf dem Flurstück 56/18 das nördliche Gebäude, Wittmunder Straße 220 a ohne spätere Anbauten.  
Seine Abgrenzung ist im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich dargestellt. Diese Abgrenzung ist Bestandteil dieser Erhaltungssatzung.
- Erhaltungsziel**  
Ziel der vorliegenden Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Genehmigung baulicher Anlagen**  
Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.  
Dies gilt auch für solche Vorhaben, die gemäß NBauO nicht genehmigungspflichtig sind.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht, ändert oder eine Nutzungsänderung vornimmt.

Im Beteiligungsverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Boßelweges innerhalb der Baugebiete Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und auch innerhalb der Baugrenzen vorhanden sein können. Insbesondere in diesem Bereich sind daher vor jeglichen Bodenarbeiten (Baumaßnahmen, Zaunbau, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, etc.) die geltenden Schutzbereiche und sonstigen Erfordernisse der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu klären und zu beachten. Die oben angegebene Erkundigungs- und Prüfpflicht bezieht sich jedoch nicht allein auf diesen Bereich.

**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.

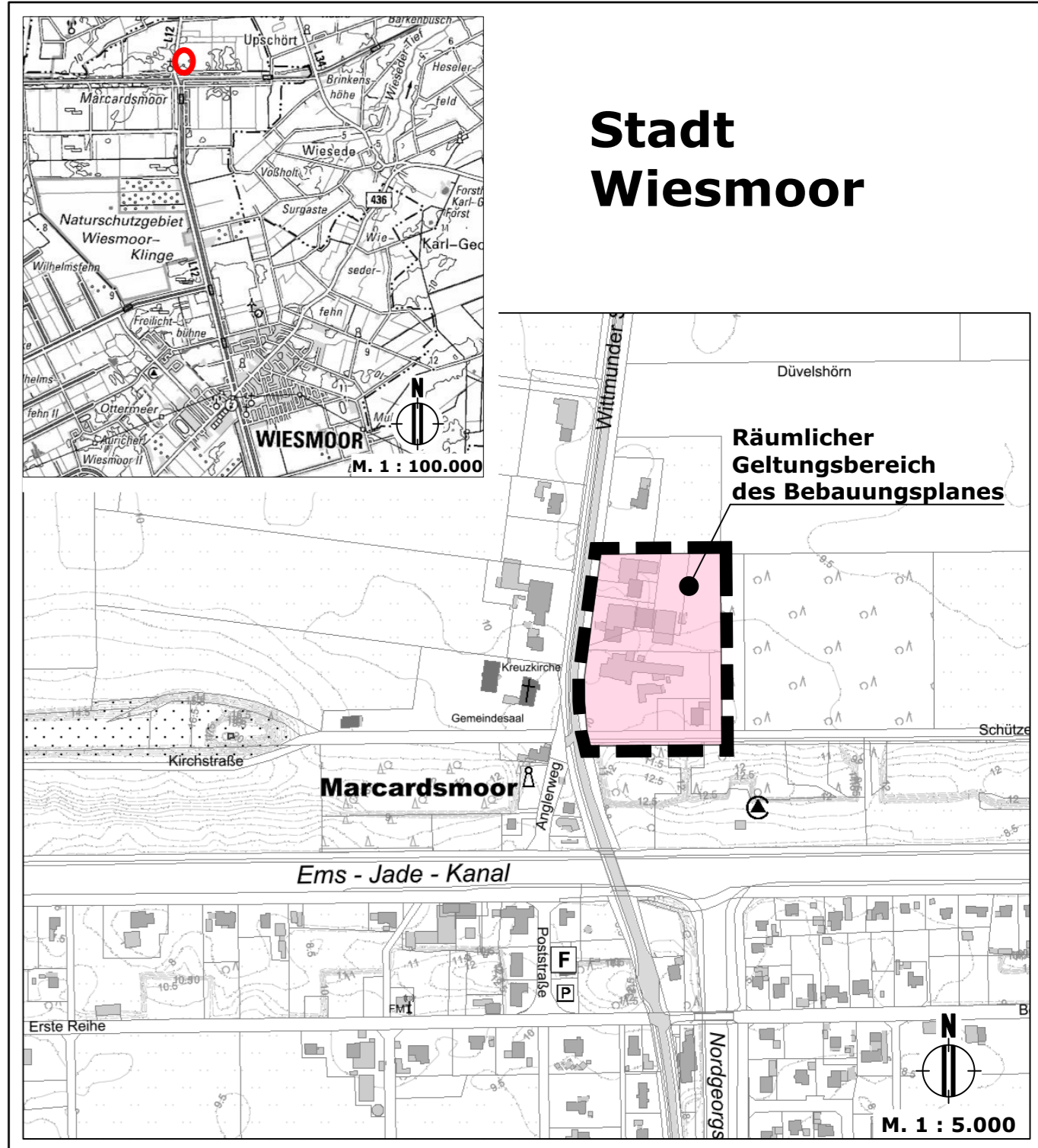
**Brandschutz**  
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 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 Einmündungsbereichen 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 Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.ffh-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 betroffen 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.

**Wasserrecht**  
Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächenwassern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegt.



### Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan B 16 "Schützenweg"

### mit Erhaltungssatzung

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

Maßstab 1 : 1.000