

#### Planzeichenerklärung

##### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - sonstiges Sondergebiet "Dorfgemeinschaftshaus"
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GR: max. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe
  - 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - FH: 22,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
  - TH: 18,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Höhenbezugspunkt Deckelhöhe in NHN Schacht PoIS 21 (s.H. textliche Festsetzung Nr. 3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen:
    - Schule
- Verkehrsfläche**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Geh- und Radweg
    - Bushaltestelle
    - Parkplatz
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
    - öffentlich
    - Sportplatz
    - Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - E<sub>K</sub>: 65/60 db(A)/m<sup>2</sup> Emissionskontingent in dB(A)/m<sup>2</sup> tag/nacht

#### Textliche Festsetzungen

- Sondergebiet Dorfgemeinschaftshaus**  
Innerhalb des Sondergebietes „Dorfgemeinschaftshaus“ sind den Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, ebenfalls Nebenanlagen wie Grillhütten und -plätze.
- Abweichende Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Tauf- und Firsthöhe**  
Die zulässigen Tauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
  - Taufhöhe: Maß der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut über dem Höhenbezugspunkt Deckelhöhe Schacht PoIS21 in der „Pollerstraße“.
  - Firsthöhe: Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über dem Höhenbezugspunkt Deckelhöhe Schacht PoIS21 in der „Pollerstraße“.
- Grünflächen**  
Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Hier ist der Wall mit einer Höhe von 2,00 m über Gelände zu erhalten.  
Abgängige Gehölze im Bereich von Grünflächen sind zu ersetzen.  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist die Errichtung von Schutzhütten zulässig.
- Schallemissionen**  
Die Zulässigkeit der Nutzungen in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus richtet sich nach den gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Emissionskontingente E.  
Die Abgrenzung der schallabstrahlenden Teilflächen, die für die Ermittlung der Emissionskontingente E<sub>K</sub> gelegt wurden, sind dem beiliegenden Schalltechnischen Gutachten (IEL GmbH, Projekt-Nr. 2771-13-L2) zu entnehmen.  
Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten Emissionskontingente L<sub>K</sub> weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.  
Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

#### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holz Kohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft Abteilung Archaische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
- Altablagerungen / Altstandorte**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- 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. 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. Sofern es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Bodenschutz**  
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöcherung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen. 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einseitigbezogenen 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. Sofern es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Brandschutz**  
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/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.
- Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**  
Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen:
  - Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
  - Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
  - Freistehende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Wasserrechtliche Hinweise:**  
Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und bauliche Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pfosten etc.) haben einen Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert die rechtsverbindliche Innenbereichssatzung „Pollerstraße“ und Teile des Bebauungsplanes Nr. C19 „Verkehrsfläche Pollerstraße“. Mit Rechtskrafterlangung des nun aufzustellenden Bebauungsplanes treten die am 03.12.1977 in Kraft getretene Innenbereichssatzung „Pollerstraße“ sowie der am 28.03.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. C19 „Verkehrsfläche Pollerstraße“ für den Bereich des Plangebietes Nr. C 21 außer Kraft.
- Externe Kompensationsflächen**  
Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden auf dem Flurstück 34-/12, Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor Anpflanzungen zur Waldrand-Entwicklung durchgeführt und die Nutzung von Grünland extensiviert.

#### Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. C 21 „Grundschule am Ottermeer“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) \_\_\_\_\_ (Siegel)

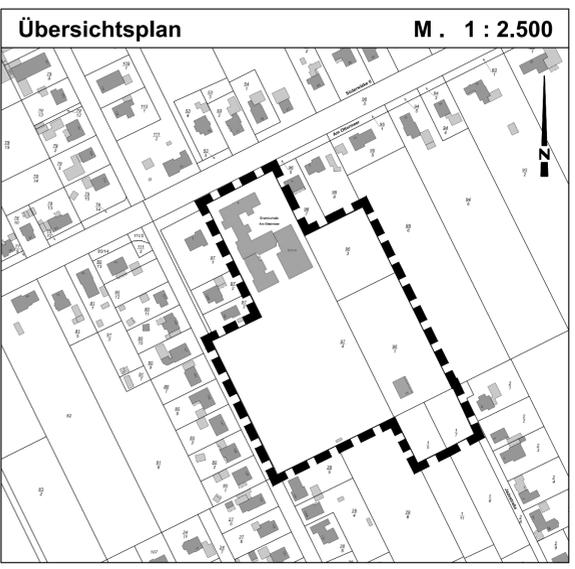
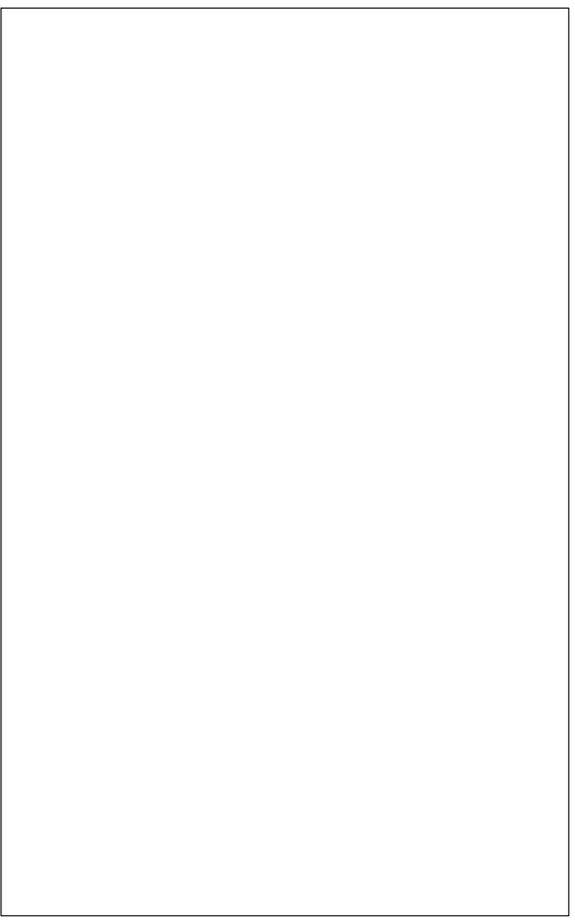
#### Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_
- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 LGLN  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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 \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Unterschrift) \_\_\_\_\_

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Lausch  
Oldenburg, den 16.03.2023.

Im Technologiepark 4  
29129 Oldenburg  
T 0441 998493-10  
F 0441 998493-19  
lux planung

- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. C 21 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_
- Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. C 21 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. C 21 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) \_\_\_\_\_
- Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. C 21 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_
- Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. C 21 nicht geltend gemacht worden.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_
- Beglaubigungsvermerk**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister) \_\_\_\_\_



### Stadt Wiesmoor Bebauungsplan Nr. C 21 "Grundschule am Ottermeer"

M. 1 : 1.000