

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg"

Entwurf

Gemarkung Wiesmoor
Flur 4

WA / 2 Wo	
0,4	-
I	a
TF: 1, 3, 4, 6, 1	

WA	
0,4	-
I	a
TF: 1, 3, 4, 6, 1	

WA / 2 Wo	
0,4	-
I	a
TF: 1, 3, 4, 6, 1	

MI	
0,5	(1,0)
II	o
TF: 2, 1, 2, 2, 2, 3, 3, 4, 6, 2	

MI	
0,5	(1,0)
II	o
TF: 2, 1, 2, 2, 2, 3, 2, 4, 3, 4	

WA	
0,4	(0,6)
II	a
GH: 21 m ü. NHN	
TF: 1, 3, 4, 5, 6, 2	

11.05.2023

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - I** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,5** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
- Bauweise, Bauformen**
 - o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
 - Spielfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
 - TF: ...
 - 12,45 m
 - Geländehöhe

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
 - Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Ausnahme nach § 6 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.
 - Im Mischgebiet mit zugeordneter TF 2,4 sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von in der Summe 200 qm zulässig.**
- Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2 m einhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfußfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße, gemessen in Fassadenmitte, liegen.
 - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße, gemessen in Fassadenmitte (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten mit zugeordneter TF 6.1 sind die abweichenden Bauweise unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude mit höchstens 22 m Länge zulässig.
 - Im Mischgebiet mit zugeordneter TF 6.2 sind in der abweichenden Bauweise unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude mit höchstens 24 m Länge zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 3.
- Vorgärten**

Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten zu den Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs und Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.
- Einfriedigungen**

Eine Einfriedigung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) sind mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

- Pflanzenliste 1:**
- Bäume**
- | | |
|-----------|--|
| Erle | Alnus glutinosa |
| Birke | Betula pendula, - pubescens |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Kirsche | Prunus avium, - padus |
| Eiche | Quercus petraea, - robur |
| Eberesche | Sorbus aria, - aucuparia |
| Linde | Tilia cordata |
| Rüster | Ulmus carpinifolia |
| Obstbäume | insbesondere alle lokal verbreitete Sorten |
- Pflanzenliste 2:**
- Sträucher**
- | | |
|----------------|---|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Besenginster | Cytisus scoparius |
| Efeu | Hedera helix |
| Stechpalme | Ilex aquifolium |
| Rhamnus | Rhamnus frangula |
| Wildrosenarten | Rosa alba, - pimpinifolia, - canina |
| Brombeere | Rubus fruticosus ssp. |
| Weide | Salix alba, - aurita, - caprea, - cinerea |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Eibe | Taxus baccata (auch in Sorten) |
| Blaubeere | Vaccinium myrtillus |
| Preisselbeere | Vaccinium vitis-idaea |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Beerenobst | |

Hinweise

BauNVO
Es gilt die Bauutzungsverordnung 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. Bodenfinden sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich 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. Baustellenaufwände) unterliegen den Anforderungen des Kreisabfallwirtschaftsgesetzes (KWVG) 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 Ausschreibungen für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen außerirdische mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KWVG erfüllen, gleichwertig 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert Z 0 bis zu Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben 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 Vorbehalt 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 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.

Im Beteiligungverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Boelweges innerhalb der Baugebiete Ver- und Versorgungsleitungen 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 Löschwassermerge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/min bzw. 45 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden in die Stadt Wiesmoor vorzulegen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie in 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.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 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 Bußgelder- 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.

Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldfreimachung den Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

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 oberflächennahem Gewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungspflicht der oberflächennahen Gewässern Grundstückeigentümern obliegt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 53 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan B 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbereich
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes § 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wiesmoor, Flur 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen 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.

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Geschäftszachweis: Aurich, den _____
L4-217/2022
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltschönung
Katasteramt Aurich
Unterschrift

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a 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 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

5. 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 § 4 Abs. 3 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 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

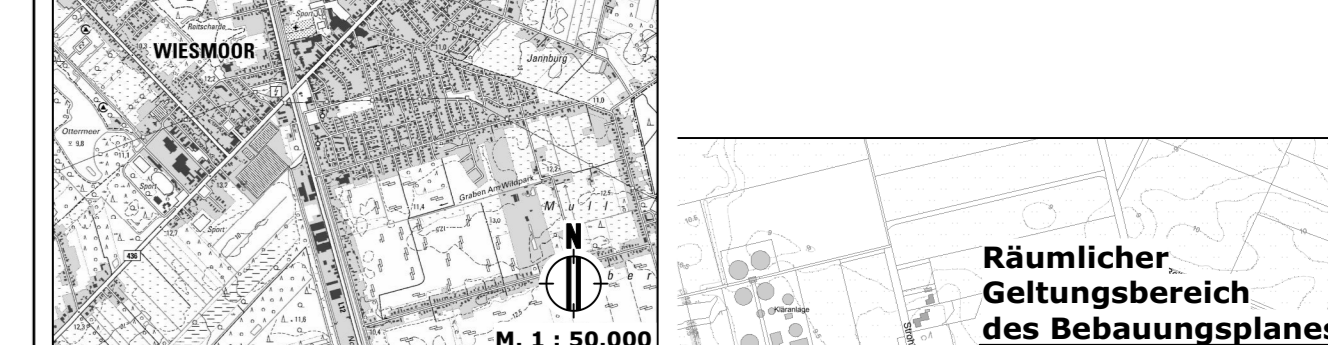
6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B 3 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Verwaltungsausschusses durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

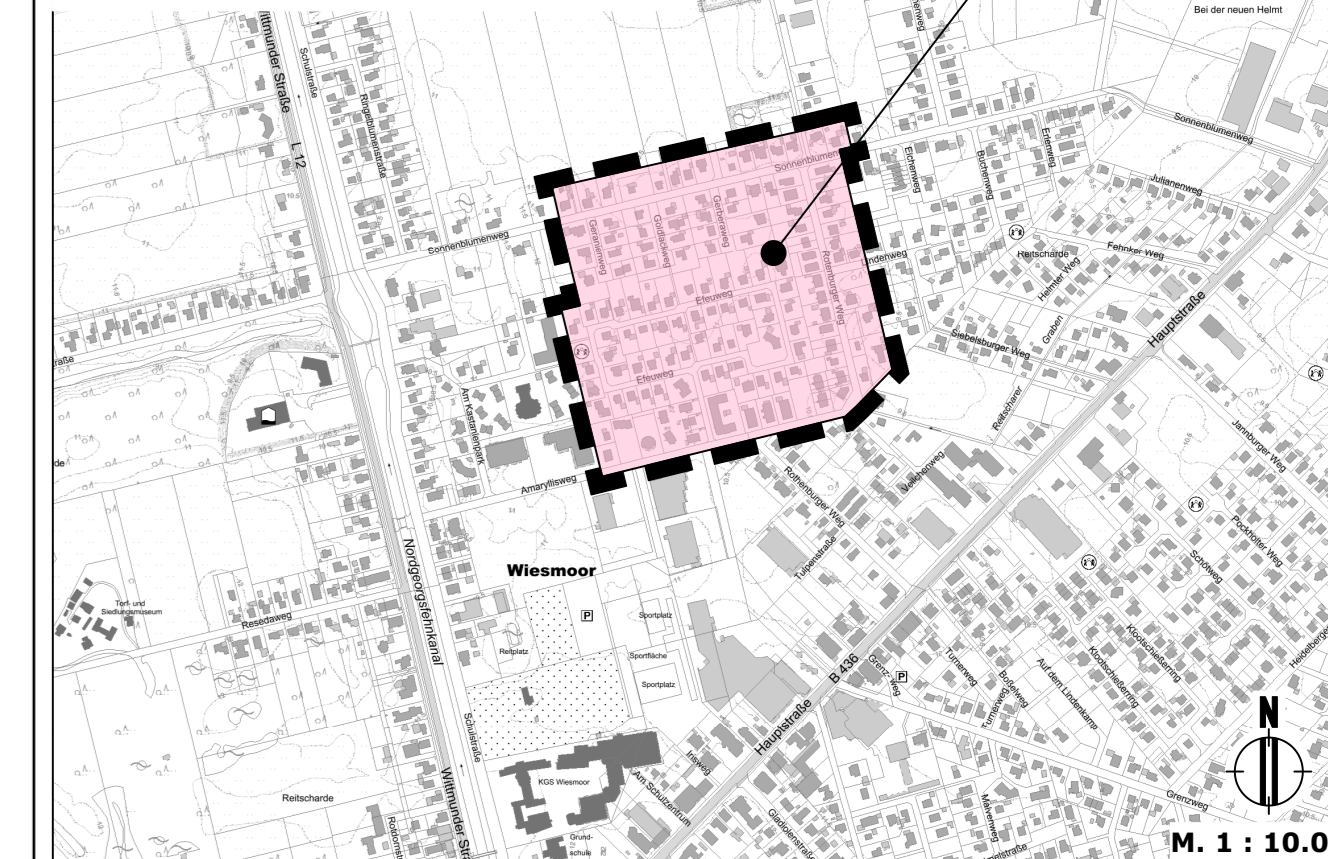
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

Stadt Wiesmoor



M. 1 : 50.000



M. 1 : 10.000

Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000
Entwurf
Verfahrensdatum:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB