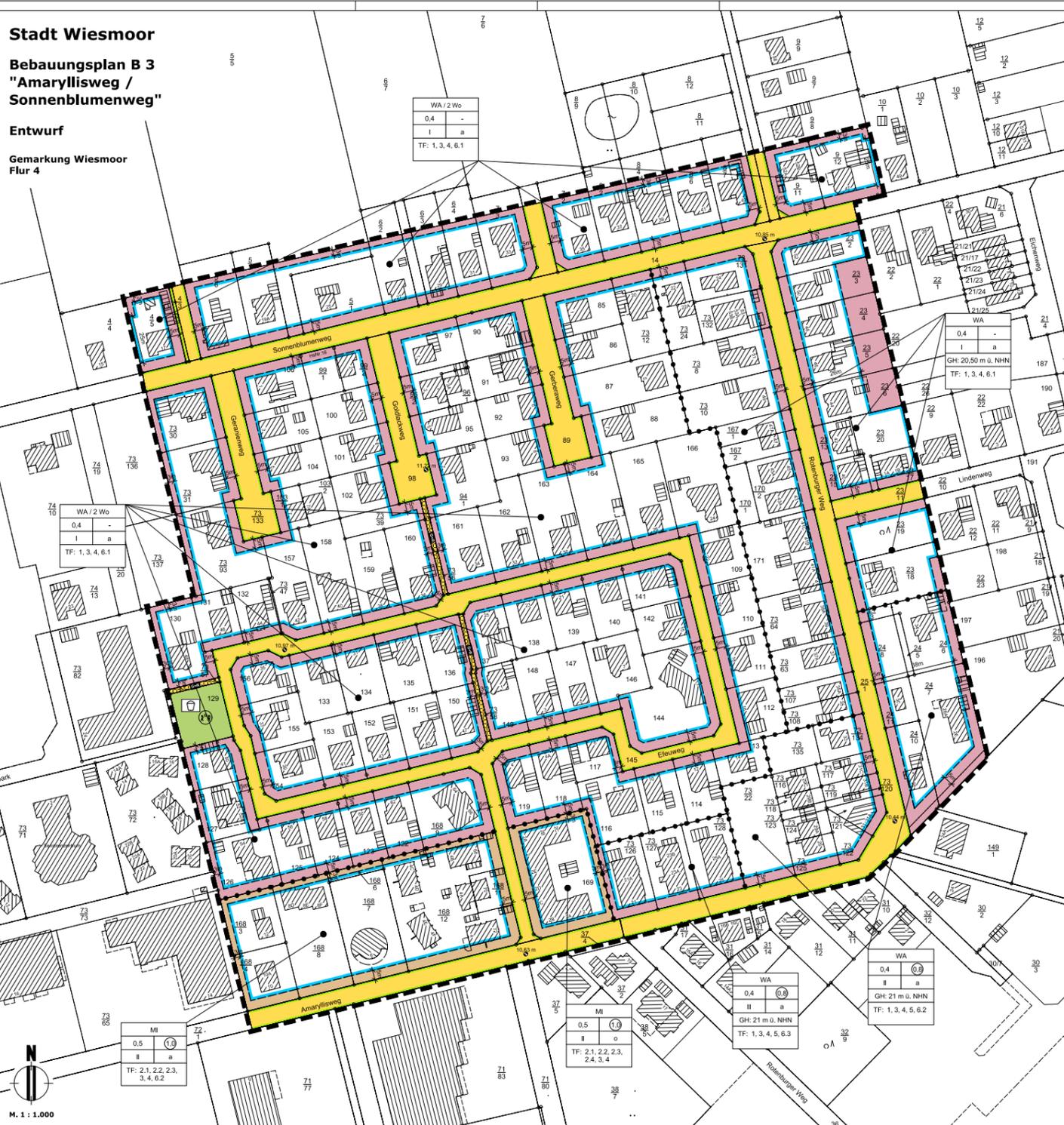


# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg"

### Entwurf

Gemarkung Wiesmoor  
Flur 4



### Planzeichenerklärung gem. PlanZV

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4. Verkehrsflächen</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsfläche
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Straßenbegrenzungslinie
<b>MI</b> Mischgebiet	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5. Grünflächen</b>
Ⓛ Geschossflächenzahl als Höchstmaß	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
0,5 Grundflächenzahl	<b>7. Sonstige Planzeichen</b>
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Nutzungsmaße bzw. Bauweise von bzw. in Baugebieten
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	Maß textlicher Festsetzung Nummer ...
o Offene Bauweise	GH: ...
a Abweichende Bauweise	TF: ...
Baugrenze	12,5m

### Textliche Festsetzungen

**1. 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.

**2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**  
2.1 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
2.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.  
2.4 Im Mischgebiet mit zugeordneter TF 2,4 sind von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe mit gemäß der Wiesmoorer Sortimentsliste (Stand Februar 2018) nicht zentralrelevanten Sortimenten zulässig. Nicht zentralrelevant sind folgende Sortimente:  
- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel  
- Bürobbedarf/ Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)  
- Großtische Camping- und Sportgeräte  
- Elektrogeräte für den Haushalt  
- Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste  
- Bau- und Heimwerkerbedarf  
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden  
- Gartenbedarf  
- Autzubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

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

**4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzungswand Baugrenzen nicht zulässig.

**5. Höhe baulicher Anlagen**  
**5.1 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 (Erdgeschossfußbodens) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße, gemessen in Fassadenmitte, liegen.  
**5.2 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).

**6. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der hier zulässigen Hausformen je nach zugeordneter Nummer höchstens folgende Länge betragen darf:  
6.1: 22 m  
6.2: 24 m  
6.3: 25 m

### Örtliche Bauvorschriften

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

**2. Vorgärten**  
Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzungswand 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 Beseitigungsfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

**3. Einfriedungen**  
Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungszufahrten (Vorgartenbereich) sind mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

### Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

<b>Pflanzenliste 1:</b>	<b>Pflanzenliste 2:</b>
<b>Bäume</b>	<b>Sträucher</b>
Eiche	Kornelkirsche
Birke	Hasehülse
Halbhuhe	Besenginster
Rotbuche	Eibei
Kirsche	Stechpalme
Eiche	Faulbaum
Eberesche	Wildrosenarten
Linde	Brombeere
Rüster	Weide
Obstbäume	Holunder
	Elbe
	Blaubere
	Preiselbeere
	Schneeball
	Berenobst
	Cornus mas
	Corylus avellana
	Cytisus scoparius
	Hedera helix
	Ilex aquifolium
	Rhamnus frangula
	Rosa alba - pimpinellifolia - canina
	Rubus fruticosus ssp.
	Salix alba - aurita
	- caprea - cinerea
	Sambucus nigra
	Taxus baccata
	(auch in Sorten)
	Vaccinium myrtillus
	Vaccinium vitis-idaea
	Viburnum opulus

### Hinweise

**BauNVO**  
Es gilt die BauNVO-Verordnung 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 fröhergeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011 meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde 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. Baustellenaufbrüche) 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**  
Sollten im Rahmen der Baulitigkeiten 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 Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis <= 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 Bodenauflöckerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Der Vorbeibei 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 abzusprechen, ggf. sind Proben 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 Ausbaunehmehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht, 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 Befragungsverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Bötzelweges innerhalb der Baugelände 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 Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/min, bzw. 48 m³/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 in den Gebäuden einen Höchst- abstand 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 abzusprechen.

**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 Ein- und Ausmündungsbereichen 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.lifa-naturland.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 Baulmaßnahmen 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. 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.

Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldreimachung 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 abzusprechen.

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

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 50 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdsMVG) 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. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes B 3 mit örtlicher Bauvorschriften 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 \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ dem Rat der Stadt Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**2. Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wiesmoor, Flur 4 Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung \_\_\_\_\_ 2022  
Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen 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.  
Geschäftsbeschluss: Aurich, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
LGLN  
Katasteramt Aurich Unterschrift \_\_\_\_\_

**3. Entwurf und Verfahrensbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes B 3 mit örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtssitz der Stadt Wiesmoor bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**4. 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 \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ dem Rat der Stadt Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**5. Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Bebauungsplan B 3 mit örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtssitz der Stadt Wiesmoor bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Bebauungsplan B 3 mit örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtssitz der Stadt Wiesmoor bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**7. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan B 3 tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft. Im Falle der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtssitz der Stadt Wiesmoor bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
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

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Dipl.-Ing. Anette Pühmann  
Mühlenstraße 18  
26382 Zehn / Heusenborg  
Tel.: 04452 / 948529

**Datum der Planzeichnung / -änderung:**  
Vorentwurf: \_\_\_\_\_  
Entwurf: \_\_\_\_\_  
Satzungsbeschluss: \_\_\_\_\_

### Stadt Wiesmoor

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg"

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB**

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

Maßstab 1 : 1.000