

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9, bestehend aus der Planzeichnung mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den (Siegel)
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz EE GmbH & Co. KG, Aurich.

Aurich, den
Planverfasser

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzahlen L4-012/2022, Stand vom 30.05.2022). 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.

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

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszuzeigen.

Wiesmoor, den (Siegel)
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 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
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Ermden bekannt gemacht worden. Sie ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den (Siegel)
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den (Siegel)
Der Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den (Siegel)
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 der Stadt Wiesmoor:
- Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017,
- Bauzuvorverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Planzeichnerverordnung i. d. Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz i. d. Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz i. d. Fassung vom 19.02.2010,
- Niedersächsisches Bauordnung i.d. Fassung vom 10.11.2021.

2. 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 30.05.1976) 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 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. Altablagerungen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4. Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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.

5. Bodenkontaminationen
Solem es im Rahmen der Baulistigkeiten 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 anfällt 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 abzustimmen.

7. Recyclingschotter
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KWVG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Solem 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 ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und nur 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.

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

10. 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.

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungserbänke einzuhalten.

11. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW V 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringssystem zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

12. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG und den Vorgaben aus dem FStrG 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. 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.

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.fli-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder 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 der Fällung von Bäumen 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 Aurich zu erhalten. Notwendige Gehölzbesichtigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach vorheriger 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. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. Fallopia japonica (Japanischer Staudenknöterich) oder Impatiens glandulifera (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

16. CPl-Woch-V0
Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-V0) ist zu beachten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
ÖG öffentliche Grünfläche / PG = private Grünfläche
RRG Wasserflächen: hier Regenrückhaltegräben
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Zeichnerische Hinweise
Höhenlage gemessen über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile dient der temporären Unterbringung von Wohnmobilen.
Zulässig sind gem. § 10 BauNVO folgende Nutzungen:
- Stellplätze für Wohnmobile mit Erschließung,
- Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Sanitärgebäude,
- Kiosk,
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Wohnmobilplatzes.

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe dient der Unterbringung von Arztpraxen und Räumen für freie Berufe.
Zulässig sind gem. § 11 BauNVO folgende Nutzungen:
- Arztpraxen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Labore / Labortechnische Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe aus dem Bereich Verwaltung und Dienstleistung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
In dem Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 18 m üNN, Telekommunikationsanlagen sind hiervon ausgenommen.
In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss, die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 22 m üNN.

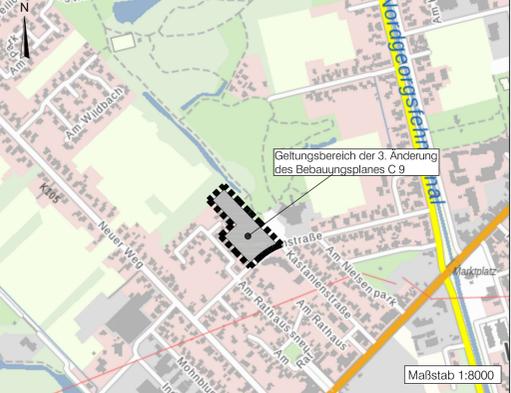
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In dem Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen.
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Wallanlagen innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG sind als Sichtschutzwahl dauerhaft zu erhalten.
5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, die in 1 m Höhe über GOK einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Planunterlage
Gemarkung: Wiesmoor
Flur: 18
Datum des Feldvergleichs: 30.05.2022
Aktuelle Zeichen: L4-121/2022
Bebauungsplan C9 3. Änderung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LAGEPLAN GELTUNGSBEREICH



STADT WIESMOOR
3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 "Dahlienstraße"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
ENTWURF
Pommer & Schwarz EE GmbH & Co. KG
Korbwidenstraße 7, 26605 Aurich
Tel. 0494 1/80406-0 / Email: info@pswg.de
Datum Name
2024-01-25 C.Deckena
2024-06-10 C.Deckena
Planautorfertigung für:
Stadt Wiesmoor
Planungsabteilung Bauamt
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor
Tel. 04944/305142