

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die Aufstellung des Bebauungsplanes B14 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 ,Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ©2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

(Ort) (Datum)

 (Amtliche Vermessungsstelle)

.....
 Siegel
 (Unterschrift)

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes B14 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
 Osterstraße 144B
 26506 Norden

 (Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes B14 beschlossen.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat dem Entwurf des Bebauungsplanes B14 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes B14 und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B14 sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan B14 ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan B14 ist damit am XX.XX.20XX rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

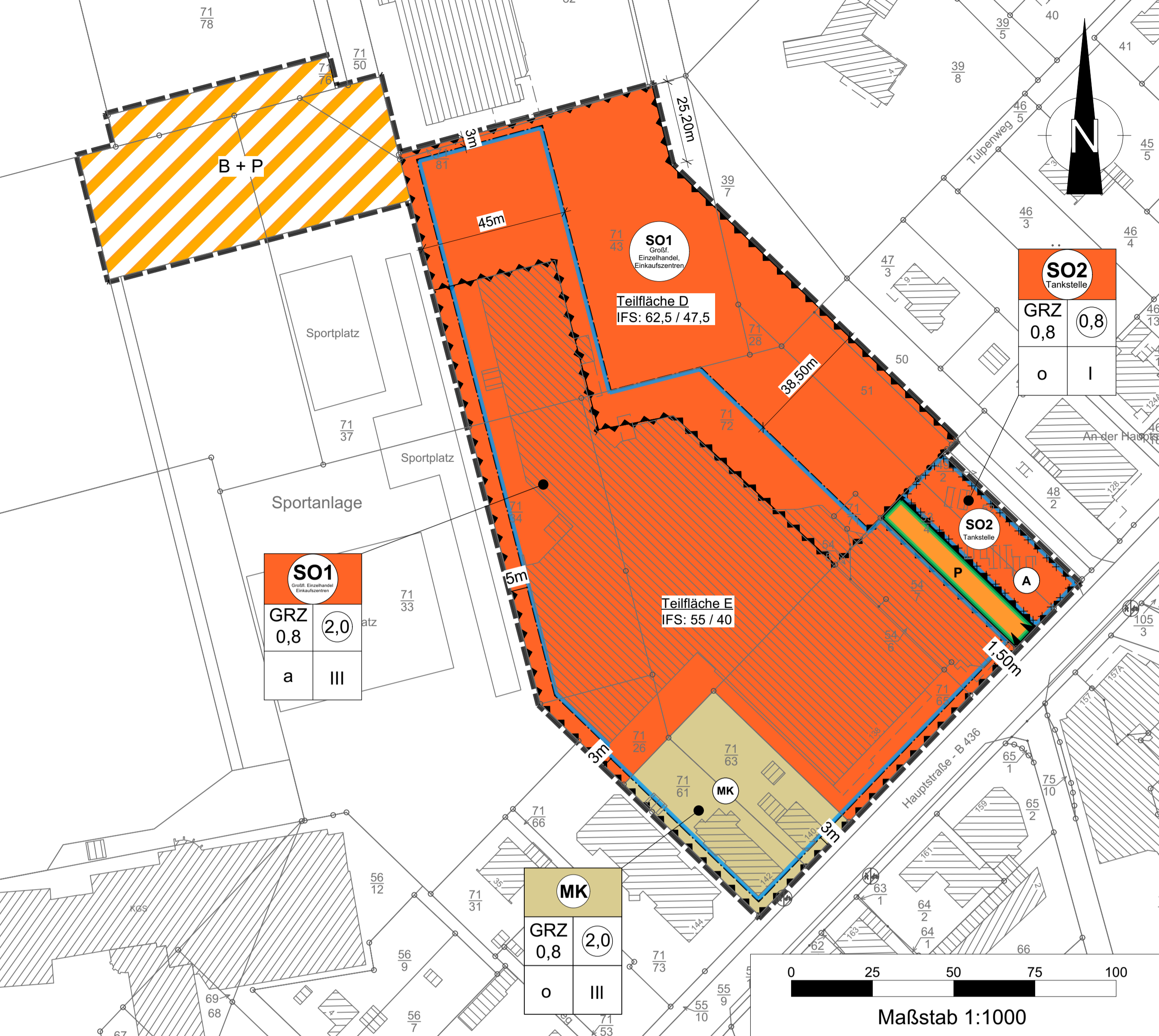
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B14 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B14 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung (gem. Plan ZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO1** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren
 - SO2** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tankstelle
 - MK** Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - (1,2) Geschossflächenzahl
 - II Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise und Baugrenzen**
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- P** Private Straßenverkehrsfläche
 - B+P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Busbahnhof und Parkplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Bereich eines Altstandortes (A)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 7 Abs. 2 BauNVO ein Kerngebiet MK festgesetzt. Im Kerngebiet werden gem. § 7 Abs. 2 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO1) großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer max. Verkaufsfläche je Einkaufszentrum von 11.375 m². Zulässig sind als Teil eines Einkaufszentrums:

- Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
- nichtstörende Handwerksbetriebe,
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

Innerhalb der Einkaufszentren sind als Einzelhandel nur folgende Nutzungen mit den aufgelisteten Sortimenten entsprechend der "Wiesmoorer Liste" zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 2.435 m²
- Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 794 m²
- Blumen und Pflanzen auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 120 m²
- Zoologischer Bedarf auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 700 m²
- Bücher, Schreibwaren, Büroartikel auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 270 m²
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 5.180 m²
- Sport, Spiel, Freizeit auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 440 m²
- Elektrowaren auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 210 m²
- Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 1.305 m² (davon 1.265 m² für klassisch zentrenrelevante Sortimente, Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO2) Tankstelle

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) sind Tankstellen, auch als Teil eines Einkaufszentrums, mit Kassenräumen zulässig.

2. Schallschutzmaßnahmen

Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wa} 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. Diese dürfen die zulässigen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 1) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

4. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes B 14 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne B 1 – 1. Änderung, B 6 - 1. und 2. Änderung außer Kraft.

Hinweise

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) 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.

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.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmer 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.

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.

Sichtfelder

Gem. § 11 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 dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Bodenschutz

1. Altablagerungen/Altstandorte
 Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte 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.

2. Bodenschutz
 Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten 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.

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

4. Abfälle
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (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 Baumaßnahmen 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, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Schallschutz

Die Schallemissionen auf der Teilfläche D wird maßgeblich durch die Nutzung der Kundenparkplätze bestimmt. Die berücksichtigten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden dementsprechend hergeleitet.

Auf den Teilflächen E und F befinden sich der vorhandene und der zukünftige Gebäudebestand. Hier können gegenüber der Teilfläche D niedrigere flächenbezogene Schalleistungspegel berücksichtigt werden.

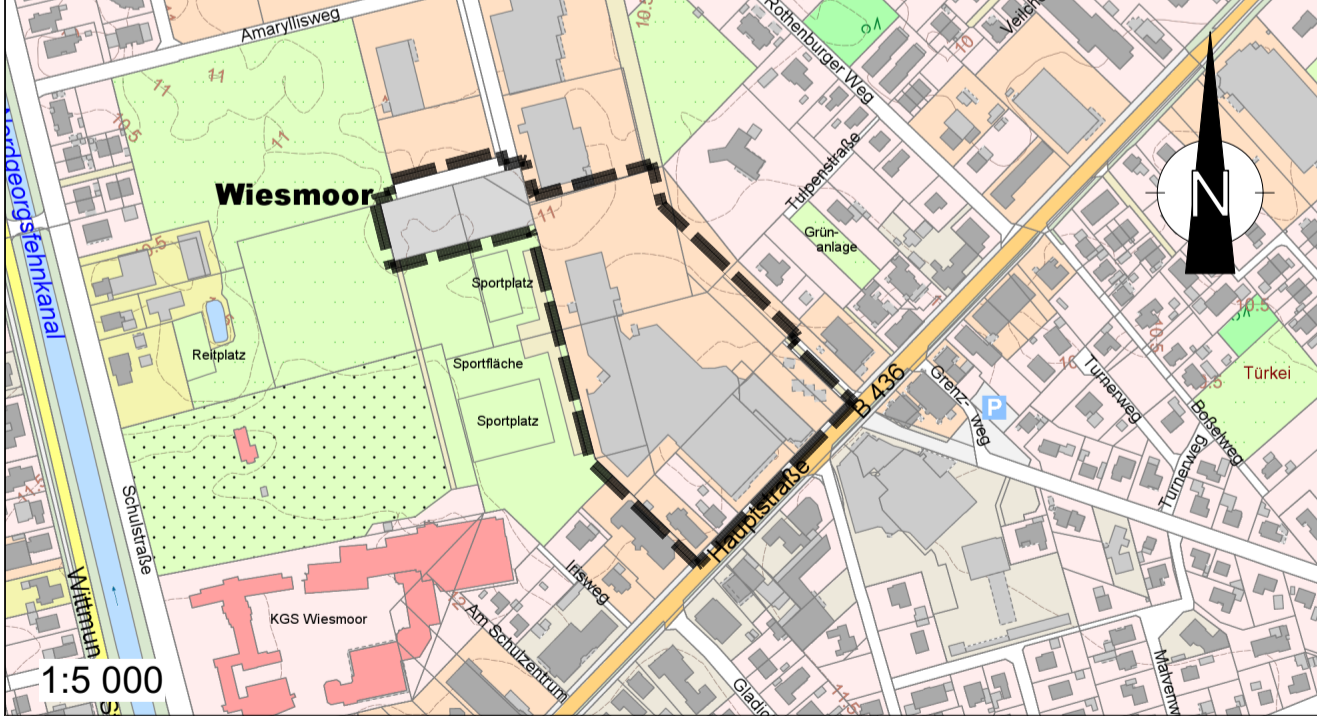
Wiesmoorer Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht-zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie und Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen Tierhaltung und Zoobedarf Zeitschriften, Zeilungen	Freilandpflanzen, Sämlinge/Düngemittel Bürobedarf/organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel, Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Kleinleiste Camping- und Sportgeräte Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen/ Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Großleiste Camping- und Sportgeräte
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogrößen für den Haushalt
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder-, rahmen Wohnaccessoires Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör sowie abgepasste Teppiche)	Möbel, Küchen, Matratzen und Laternenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motor- abbekleidung)

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. B 14

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gez.:	Datum	Name
Gez.:	27.02.2019	H. Windmann
Bearbeitet:	15.05.2024	TW