



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: 11,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. 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/Kindergarten
- Sportanlage

5. Verkehrsfläche

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:

- Geh- und Radweg

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Graben

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß TF 5)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- Gemeinbedarfsflächen „Schule/Kindergarten“ und Sportanlagen**
Innerhalb der Flächen Gemeinbedarf „Schule/Kindergarten“ und Sportanlagen sind den jeweiligen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Für die Fläche Gemeinbedarf „Schule/Kindergarten“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**
Für die Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen ist der vorhandene Bewuchs an zu erhalten. Lücken sind wie folgt aufzufüllen: Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
- Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
In einem Streifen von 6,0 m Abstand zur Mittelachse der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Die Regenwasserleitung muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Mittelachse der Wallhecken einhalten.
Eine Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig.
- Kompensationsmaßnahmen**
Die Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge des Bau-/Genehmigungsverfahrens, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, nachzuweisen.

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**
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**
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 Bautätigkeiten 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 Bodenauflockerung (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 einzelfallbezogenen 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 Bautätigkeiten 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 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuzahlen. 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.
- Wallheckenschutz gem. § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile**
Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.
Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststoffsäulen, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Faserschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.
Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsröschen/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Fragula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Robuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.
Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

- Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**
Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte 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. Freistrahrende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
 - Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
 - Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.
 - Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
 - Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone gemäß § 24 NStRG**
Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

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 D 14 „Oldenburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes D 14 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Aurich, den _____

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 15.09.2023

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0411 998493-10
F 0411 998493-19
lux
planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes D 14 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 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 ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes D 14 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan D 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes D 14 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. D 14 nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

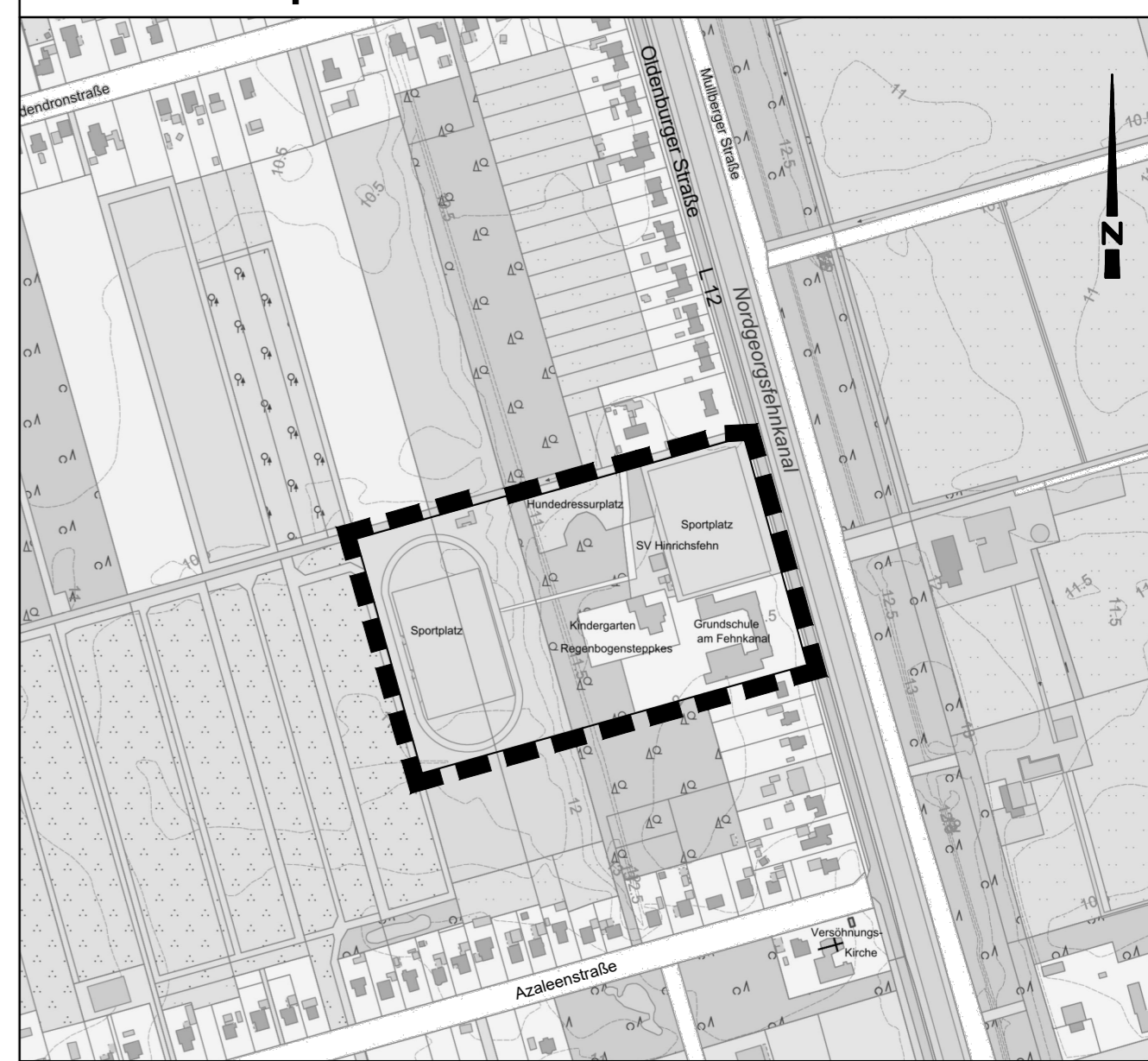
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Wiesmoor Bebauungsplan D 14 "Oldenburger Straße"

- Vorentwurf -
M. 1 : 1.000