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 diesen Bebauungsplan A 27 bestehend aus der Planzeichnung mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 20.01.2022

Siegel

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes A 27 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz EmeuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich

Aurich, den

Pommer & Schwarz
EmeuerbareEnergienGesellschaft mbH
Planverfasser/-in: 7, 26605 Aurich

3. Kartengrundlage

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

©2020

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen L4-93/2020, Stand vom 11.05.2020). 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
(ÖbVI/Katasteramt Aurich
Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel

(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes A 27 wurden am 23.7.21 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes A 27 und der Begründung haben vom 02.08.21 bis einschließlich 06.09.21 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 20.01.2022

Siegel

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan A 27 mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.22 als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 20.01.2022

Siegel

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan A 27 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 27 ist damit am 03.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 03.02.2022

Siegel

Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 27 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 des Bebauungsplanes A 27 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 Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010,
- Niedersächsische Bauordnung i.d. Fassung vom 10.11.2020.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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.

3. Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hofmeedweg 6, 26629 Großefehn, 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 (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 einer 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, Hofmeedweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941/ 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5. Bodenkontaminationen

Sollten es im Rahmen der Baustellgleisen zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hofmeedweg 6, 26629 Großefehn, 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. Recyclingschotter

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen außerstelle mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG 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 ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben 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.

7. 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.

8. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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.

9. Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich gelleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen oder es ist eine andere Gefällerausrichtung 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 Böschungsoberkante einzuhalten.

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasserrnenge 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 vorzuhalten. 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.

11. Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG und den Vorgaben 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.

12. 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.

13. Räumstreifen der Sielacht Stickhausen

Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung "Am Wiltpark". Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Satzung der Sielacht Stickhausen innerhalb der dargestellten Räumstreifen zu beachten sind.

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.ffh-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 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 Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

15. Allgemeine Umgang mit invasiven Arten

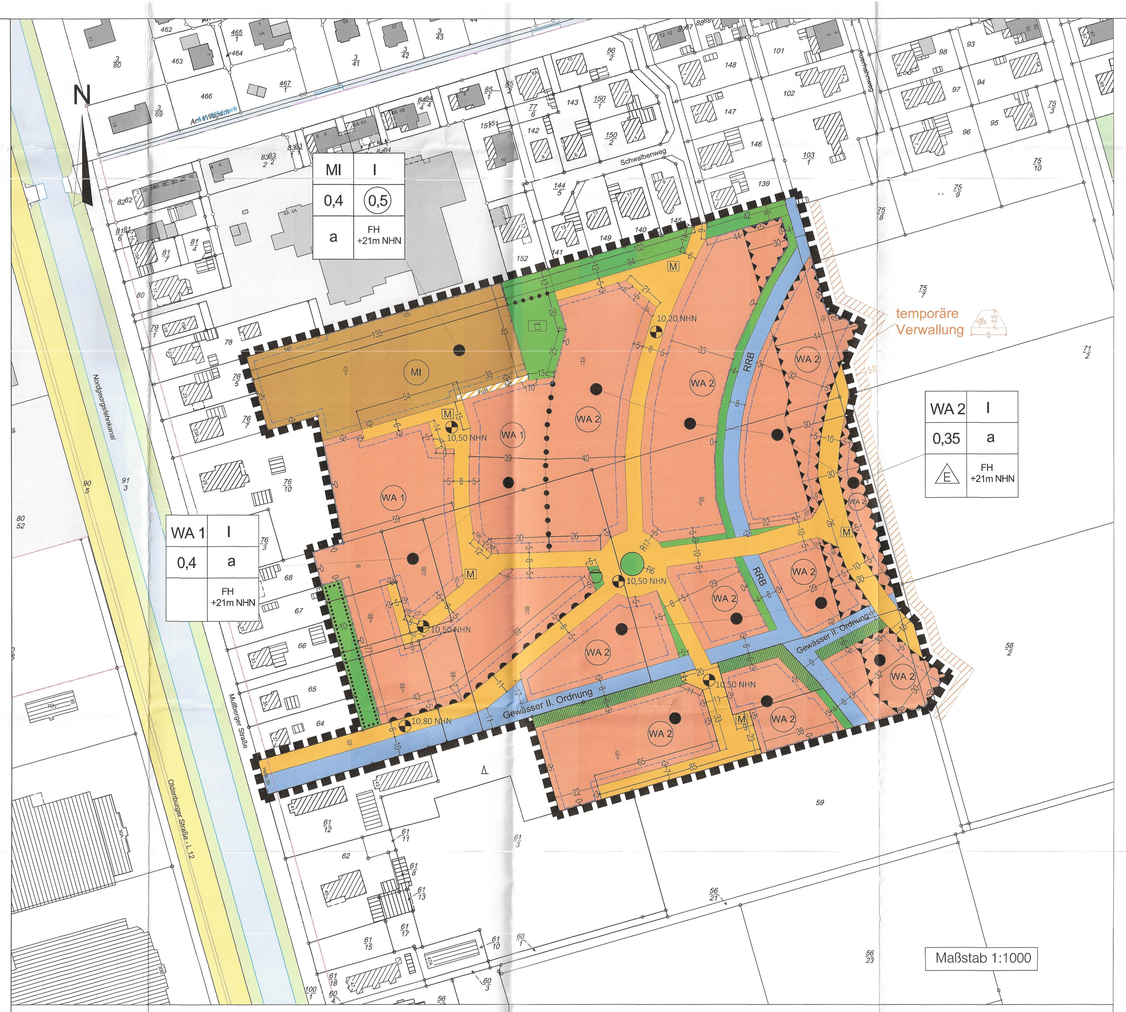
Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich) oder invasiven gebietsfremden (Drüsiges Springkraut), erfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Planunterlage

Gemarkung :	*Wiesmoor*
Flur :	*25*
Datum des Feldvergleichs:	*11.05.2020*
Aktenzeichen:	*L4-93/2020*

Bebauungsplan Nr. A 27
- Stadt Wiesmoor -

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt -



HINWEISE ZU ANPFLANZUNGEN (PFLANZLISTE)

Pflanzliste1:

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,
Ruster	Ulmus carpinifolia

Obstbäume, insbesondere alte, lokal verbreitete Sorten

Pflanzliste 2:

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrosenarten	Rosa alba, pimpinellifolia, - canina
Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Weide	Salix alba, aurita, - carprea, -clinerea
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
Blaubeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- 0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- I — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 11,40m NHN — Höhenlage gemessen über NHN
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- SPI — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- RRB — Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenrückhaltegraben
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Gem. § 19 BauNVO wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss. Es wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 21m über NHN festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes MI werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. Es wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 21 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 21 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. I n der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen, darunter zwei Wohnungen im Erdgeschoss. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Einstellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz vorzuhalten.

7. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standorthelmische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßeneinmündungsräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standorthelmischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind 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.

10. Staubimmissionen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Teilfläche von 30 m westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange der Orientierungswert gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) im Hinblick auf den Torfabbau überschritten wird. Die Einhaltung des Orientierungswertes ist gutachterlich nachzuweisen.

11. Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Teilfläche von 30 m westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange der Orientierungswert gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) im Hinblick auf den Torfabbau überschritten wird. Die Einhaltung des Orientierungswertes ist gutachterlich nachzuweisen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für die Umwandlung von 4.500 m² Wald sind auf einer Fläche von 5.850 m² Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Die Aufforstungen erfolgen auf den Flurstücken 78/6 und 79/1 Flur 9, Gemarkung Wiesmoor. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralbömern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beteiinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

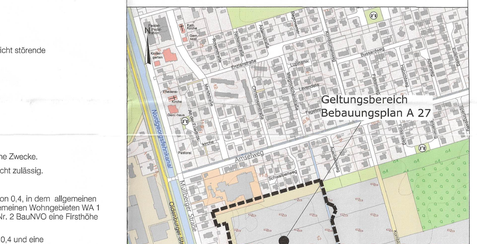
Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standorthelmischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).

Zeichnerische Hinweise:

- M — Müllsammelplatz
- Räumstreifen der Sielacht Stickhausen

LAGEPLAN



STADT WIESMOOR

Bebauungsplan A 27
der Stadt Wiesmoor
"Wohngebiet Mullberger Straße Ost"

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Pommer & Schwarz
EmeuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbveldenstraße 7
26605 Aurich
Tel. 04941/60466-0 / Emailtrinl@pseeg.de

	Datum	Name
Gezeichnet:	2021-05-28	C.Deckena
Geändert:	2021-12-13	C.Deckena

Maßstab: 1:1000 und 1:5000

Planausfertigung für:
Stadt Wiesmoor
Planungsabteilung Baumt
Hauptstraße 183
26639 Wiesmoor
Tel. 04944/305142