

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A6
DER STADT WIESMOOR

GEMARKUNG WIESEDERFEHN FLUR 6

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. A6 - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Wiesmoor, den 16.08.2010
Der Bürgermeister

2. Planfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A6 - 2. Änderung wurde ausgefertigt von der Planungsabteilung der Stadt Wiesmoor, Fachdienst 6

Wiesmoor, den 16.09.2010
Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes A6 wurden am 24.06.2010 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A6 - 2. Änderung und der Begründung haben vom 05.07.2010 bis einschließlich 05.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den 16.09.2010
Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. A6 - 2. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2010 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 16.09.2010
Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. A6 - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. A6 - 2. Änderung ist damit am 24.09.2010 rechtsverbindlich geworden.

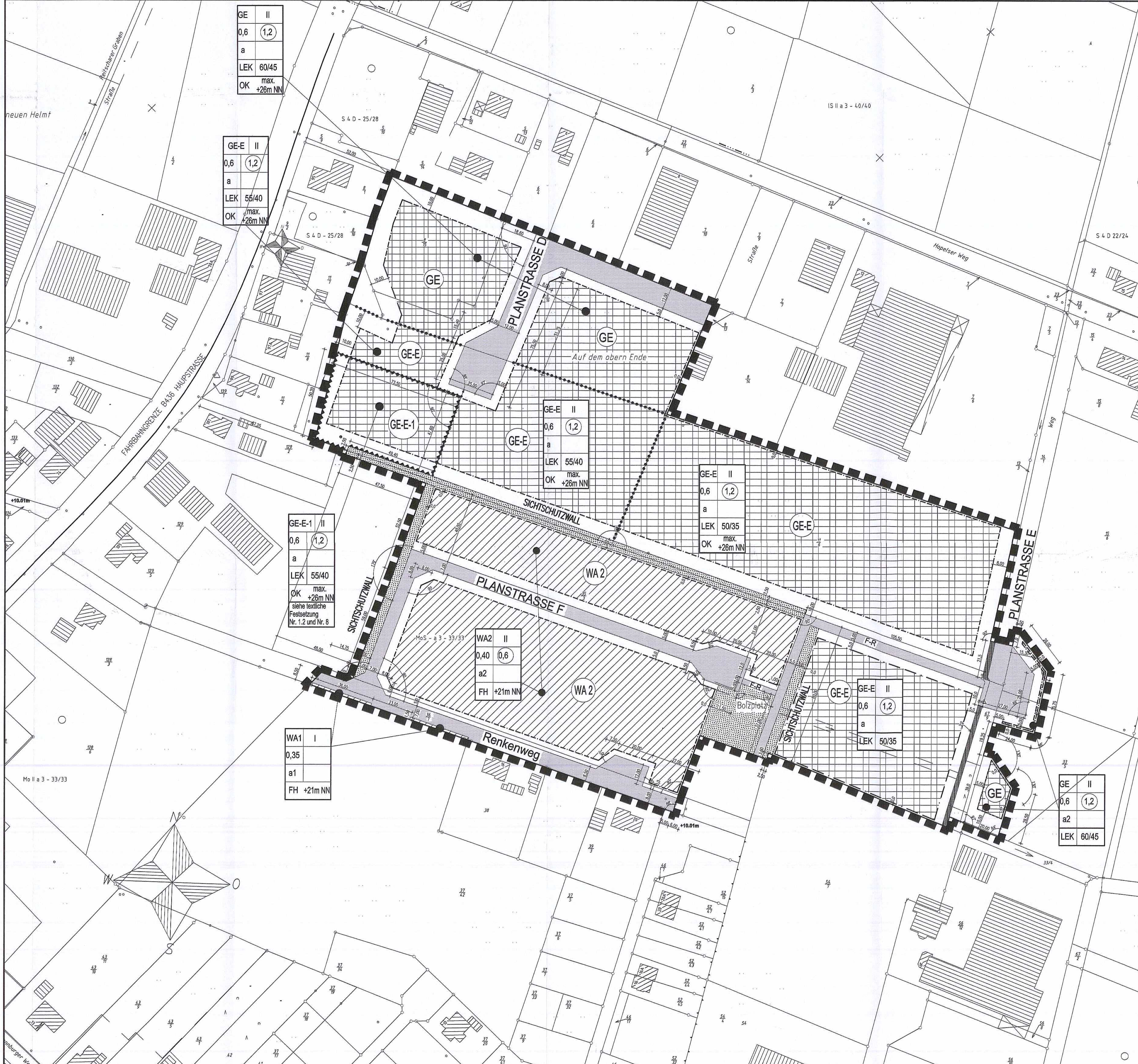
Wiesmoor, den 28. September 2010
Der Bürgermeister

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A6 - 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Mängel und Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A6 - 2. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes A6 der Stadt Wiesmoor
- II Baugrenze
- a Zahl der Vollgeschosse
- o abweichende Bauweise
- 0,6 offene Bauweise
- 1,2 Grundflächenzahl
- GE Geschossflächenzahl
- GE-Gewerbegebiete
- GE-E eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE-E eingeschränktes Gewerbegebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- F-R Nutzungsartengrenze
- F-R Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche
- OK +26,00m max. Höhe der baulichen Anlagen über NN
- FH +21,00m max. Firsthöhe über NN
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- LEK Emissionskontingent
- 50, 55 bzw. 60 / 35, 40 bzw. 45 tags 6.00-22.00Uhr 50, 55 bzw. 60 dB(A)
- nachts 22.00-6.00Uhr 35, 40 bzw. 45 dB(A)
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Sichtschutzwand
- Gewässer
- PlanZ 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- +10,01m NN Geländehöhe über NN

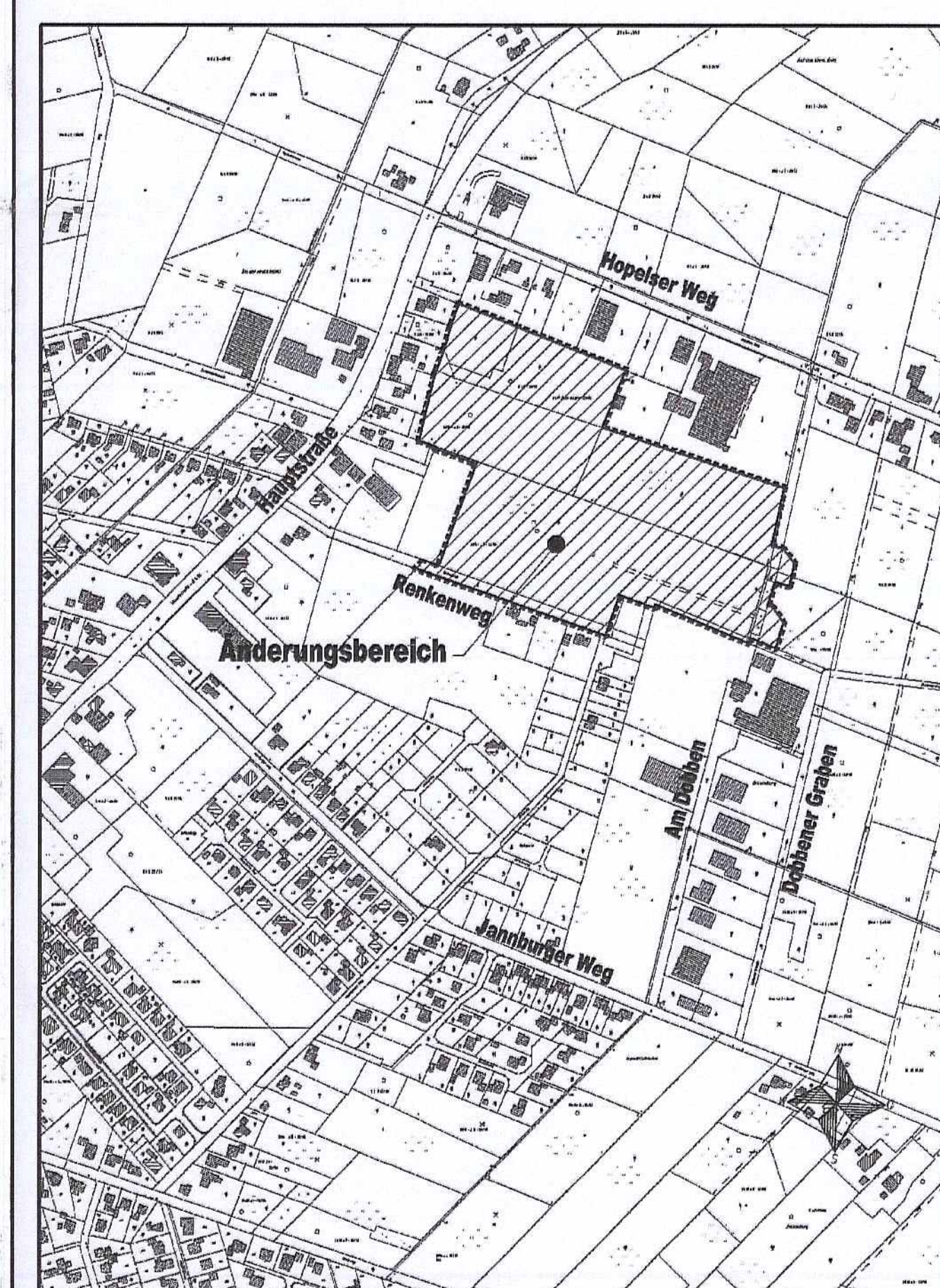
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Übersicht**
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiet) werden gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 des BauVO, solange nicht andere Gewerbebetriebe, Anlagen für Umwandlungen, Garagenbetriebe und Tankstellen dort bestanden, dieses Bebauungsplans.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO werden in dem mit GE-E bezeichneten Geltungsbereich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauVO (Nutzungen für Autokäfer- und Dienstwagenparkplätze sowie für Betriebskeller und -keller sowie Anlagen für Autokäfer, Autokäfer- und geschäftliche Zwecke) nicht zugelassen.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauVO (Vergewerbstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen (Schall, Gerüche) nicht wesentlich übersteigen.
2. **Gegen, Carport und Nebengebäude**
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiet) dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauVO sowie Nebengebäude die Gebäude gemäß § 14 BauVO im Bereich zwischen der ersten und zweiten Etage und die Straßenbegrenzungslinie sowie im Abstand von 3 m zu den offenen Flächen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BauVO).
3. **Abweichende Bauweise**
3.1 Gemäß § 2 Abs. 4 BauVO sind in den allgemeinen Wohngebieten ohne abweichende Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Geschosshöhe der Hauptgebäude bei der abweichenden Bauweise nicht höher als 18 m betragen. Die Hauptgebäude dürfen nur in einem mittleren Geschosshöhe, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Es gelten zwei Geschosse als Geschosse, wenn die Geschosshöhe nicht mehr als 1,2 m übersteigt. Die für abweichende Bauweise sind die Geschosshöhe von maximal 22 m zulässig.
- 3.2 In den abweichenden Bauweisen gemäß § 2 Abs. 4 BauVO sind in den Gewerbegebieten Gebäude über die offene Bauweise zulässig, jedoch ohne Anwesenheitspflicht.
4. **Flächhöhe**
Die zulässigen Flächhöhen werden durch die Nutzungskategorie festgelegt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
Flächhöhe Maß des obersten Firstniveaus (bzw. Dachauflage) über NN.
5. **Maximale Höhe baulicher Anlagen - Oberkante der Gebäude**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 10 Abs. 2 Ziffer 4 BauVO ist in der Nutzungsartengrenze aufgeführt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
Bei der maximalen Oberkante der Gebäude ist das Maß des obersten Firstniveaus (bzw. Dachauflage) über NN.
6. **Erstbaukontingente**
Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und in dem Gewerbegebiet die Erstbaukontingente LEK bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche der Gewerbegebiete, die in der Nutzungsartengrenze festgelegt sind, einzuhalten und bei der Errichtung von Bauprojekten zu berücksichtigen.
Die Zulassung der beabsichtigten Nutzungen der jeweiligen Gewerbegebiete richtet sich nach der Angabe des Erstbaukontingentes LEK. Die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Erstbaukontingente erfolgt nach DIN 4569: 2008-12, Absatz 5.
7. **Straßenprofil**
Auf dem Gelände der Flächen mit der Zweckbestimmung 'Sichtschutzwand' ist ein Profil mit einer Höhe von 2,20 m über Gelände im besten geeigneten Zustand mit einem Blockmaßverhältnis von 1:1.5 anzulegen und zu erhalten.
8. **Verkehrsüberwachungsanlagen**
Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E, welches entsprechend als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen ist, durch mobile Geschosshöhen für Fußgänger in einem sich Menschen nicht zur Verfügung stellen darf, solange die maximale Geschosshöhe nicht über 1,8 m übersteigt und die Geschosshöhe nicht über 1,5 m übersteigt.
9. **Sichtschutzwand**
9.1 In dem mit dem Erstbaukontingent LEK gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO bezeichneten Gebiet, in dem die Straßenbegrenzungslinie und die Gebäude errichtet werden, sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu sorgen.
9.2 Auf der Privatgrundstücke ist gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO im angrenzenden 200er Grundstücksbereich ein einseitig angelegter Laubheck als Sichtschutzwand zu errichten.
9.3 Die Sichtschutzwand ist gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO mit einem fest installierten Geländehöhe (Balken- und -bleche) zu errichten, wobei die Höhe der Sichtschutzwand zu überprüfen ist.
10. **Öffentliche Grünflächen**
10.1 In dem mit dem Erstbaukontingent LEK gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO bezeichneten Gebiet, in dem die Straßenbegrenzungslinie und die Gebäude errichtet werden, sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu sorgen.
10.2 Auf der Privatgrundstücke ist gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO im angrenzenden 200er Grundstücksbereich ein einseitig angelegter Laubheck als Sichtschutzwand zu errichten.
10.3 Die Sichtschutzwand ist gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO mit einem fest installierten Geländehöhe (Balken- und -bleche) zu errichten, wobei die Höhe der Sichtschutzwand zu überprüfen ist.

HINWEISE

1. **Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplans sind folgende Vorschriften maßgebend:
- BauGB von 2010, 2006
- BauVO von 2011, 1990
- BauZVO von 18.12.1990
2. **Bedenken**
Für die Errichtung von baulichen Anlagen sind folgende Bedenken zu berücksichtigen:
- Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand sind zu berücksichtigen.
- Bodenschichten sind vor der Errichtung der Anlagen zu untersuchen und gegebenenfalls zu untersuchen.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
3. **Bedenken**
Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E, welches entsprechend als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen ist, durch mobile Geschosshöhen für Fußgänger in einem sich Menschen nicht zur Verfügung stellen darf, solange die maximale Geschosshöhe nicht über 1,8 m übersteigt und die Geschosshöhe nicht über 1,5 m übersteigt.
4. **Bedenken**
Gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E, welches entsprechend als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen ist, durch mobile Geschosshöhen für Fußgänger in einem sich Menschen nicht zur Verfügung stellen darf, solange die maximale Geschosshöhe nicht über 1,8 m übersteigt und die Geschosshöhe nicht über 1,5 m übersteigt.

ÜBERSICHT



M: 1:6000

STADT WIESMOOR

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES A6
DER STADT WIESMOOR

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

|  <p>STADT WIESMOOR PLANUNGSABTEILUNG BAUAMT HAUPTSTRASSE 183 26638 WIESMOOR Tel.: 04944/305142 Fax: 04944/305147</p> | | <p>WISSTB 1:1000</p> <p>BLATT-NR. 1</p> | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|---|------|------------|------------|--|---------|------------|--|---------|------------|--|---|--|
| <table border="1"> <tr> <th>ZEICHNUNG</th> <th>Datum</th> <th>NAME</th> </tr> <tr> <td>GEZEICHNET</td> <td>28.08.2010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GEPRÜFT</td> <td>18.08.2010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROJEKT</td> <td>18.08.2010</td> <td></td> </tr> </table> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> | ZEICHNUNG | Datum | NAME | GEZEICHNET | 28.08.2010 | | GEPRÜFT | 18.08.2010 | | PROJEKT | 18.08.2010 | | <p>BEBAUUNGSPLAN</p> <p>2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES A6 DER STADT WIESMOOR</p> | |
| ZEICHNUNG | Datum | NAME | | | | | | | | | | | | |
| GEZEICHNET | 28.08.2010 | | | | | | | | | | | | | |
| GEPRÜFT | 18.08.2010 | | | | | | | | | | | | | |
| PROJEKT | 18.08.2010 | | | | | | | | | | | | | |