

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan A 26 bestehend aus der Planzeichnung mit nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes A 26 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

©2022



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 (Aktenzirkel L4-224/2022, Stand vom 24.11.2022). 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 RD Aurich - Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes A 26 wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes A 26 und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan A 26 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

Der Bebauungsplan A 26 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 26 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 26 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 26 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Alle gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 26 der Stadt Wiesmoor.

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 m.W.v. 01.01.2024
- Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 m.W.v. 07.07.2023
- Platzschlüsselverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 m.W.v. 23.06.2021
- Bundesdenkmalschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 m.W.v. 01.01.2025
- Niedersächsisches Bauordnung i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2024.

2. Bauteile

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder länderspezifische Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG, vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Urten. Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu melden, bzw. für ihren Schutz in 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. Abhaltungen / Abstände

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Abhaltungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abteil- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtenriedweg 6, 26629 Grodeltre, 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 (KrWIG) 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 anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abteil- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtenriedweg 6, 26629 Grodeltre, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Begründungen und Untersuchungen des Bodenaushubs erforderlich.

5. Bodenkontaminationen

Sollen es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtenriedweg 6, 26629 Grodeltre, 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. Recyclingstoffe

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

Sollen im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungskategorie Z 0 der LAGA-Mitteilung Z 0 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997/2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mitteilung Z 0 und nur mit Zustimmung nach einzelfallsbezogener Prüfung durch die Untere Abteil- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abteil- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung Z 0 eingehalten werden.

7. Bodenverdichtung

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenschichten, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verfestigt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, egalen) in die Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Baunternehmen). Die Baunternehmer genügt dieser Erkundungspflicht und Prüfpflicht nicht, wenn sie 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. Oberflächengestaltung

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Aco-Drainage o.ä.) einzubauen oder es ist eine andere Gefälleabsenkung zur Seite hin zu wählen.

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

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschanweissung entsprechend der DVGW W 409 von min. 800 l/min, bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuziehen. Die Versorgungslinie ist als Rhythmus zu verlegen. Die Hydranten sind demnach zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

11. Schuttfächer

Gemäß § 1 Abs. 2 NBSchG und den Vorgaben des FStG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Heiden und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Schuttfächer einzuhalten.

12. Gewässerunterbauten

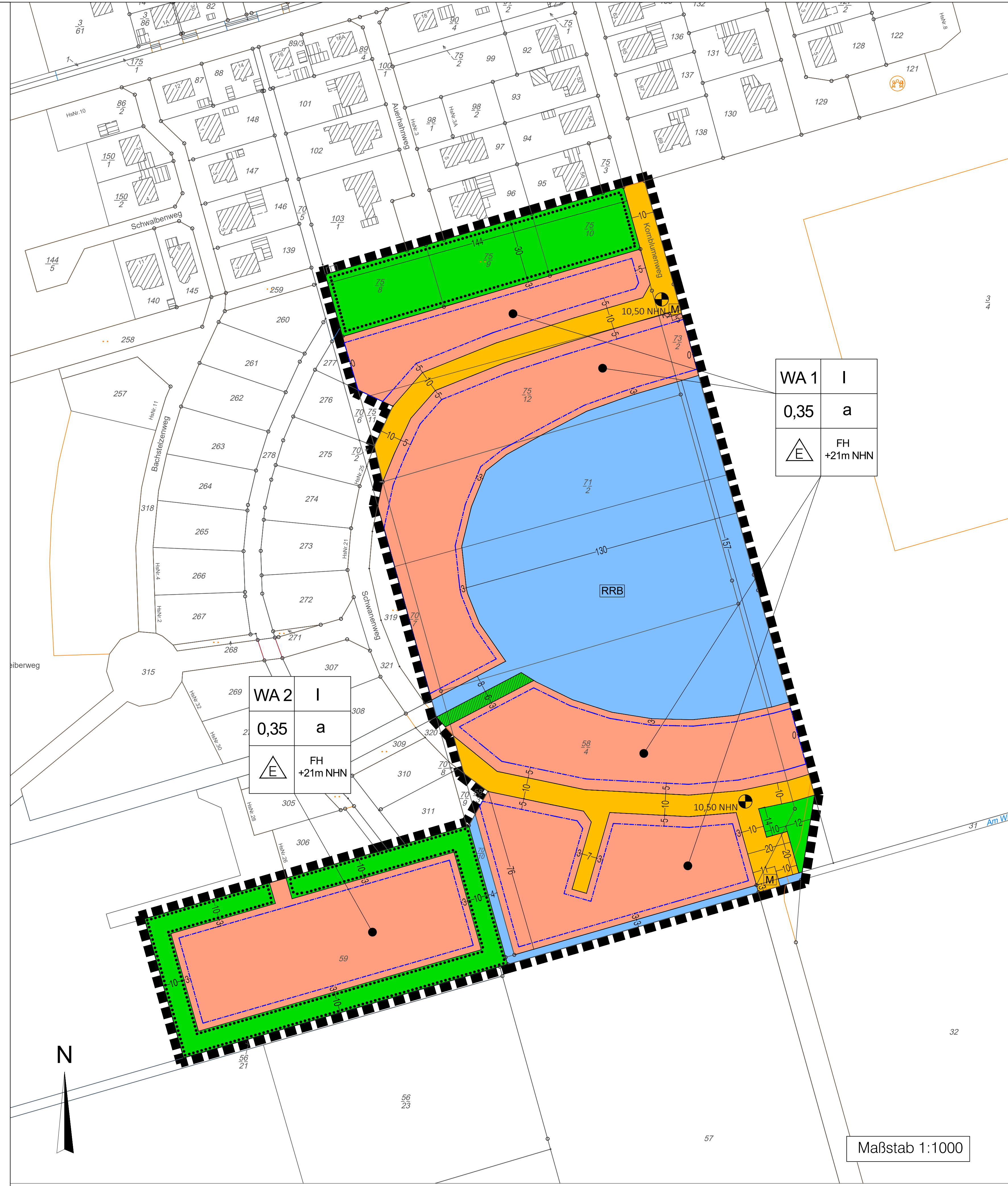
Bauarbeiten zur Gewässerunterbauung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerunterbauung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

13. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vögelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.Naturschutz.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzung und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abtrag- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zweifelsfragen gegen diese Bestimmungen sollten die Bauleiter und Sachverständigen (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltschutzgesetz) die zuständige Untere Naturschutzbehörde oder unter Umständen eine Behörde nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewinnen, sofern eine unumkehrbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten. Notwendige Genehmigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach vorheriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

14. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten

Die Einführung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollen bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. Fallopia japonica (Japanischer Staudenknirrich) oder Impatiens glandulifera (Großes Hornkraut), erhalten, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichnerische Hinweise:

M Müllsammelplatz

Räumstreifen

10,00m Höhenlage gemessen über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten 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.

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

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 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. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Grundstücksgröße eines Baugrundstücks im Sinne des § 2 Abs. 12 NBauO mind. 650 m² betragen.

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 vorzuziehen.

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 standortheimische 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 Straßenseitenräume 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 standortheimischer 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, 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.

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 Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beteinlassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Einfriedungen

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

HINWEISE ZU ANPFLANZUNGEN (PFLANZLISTE)

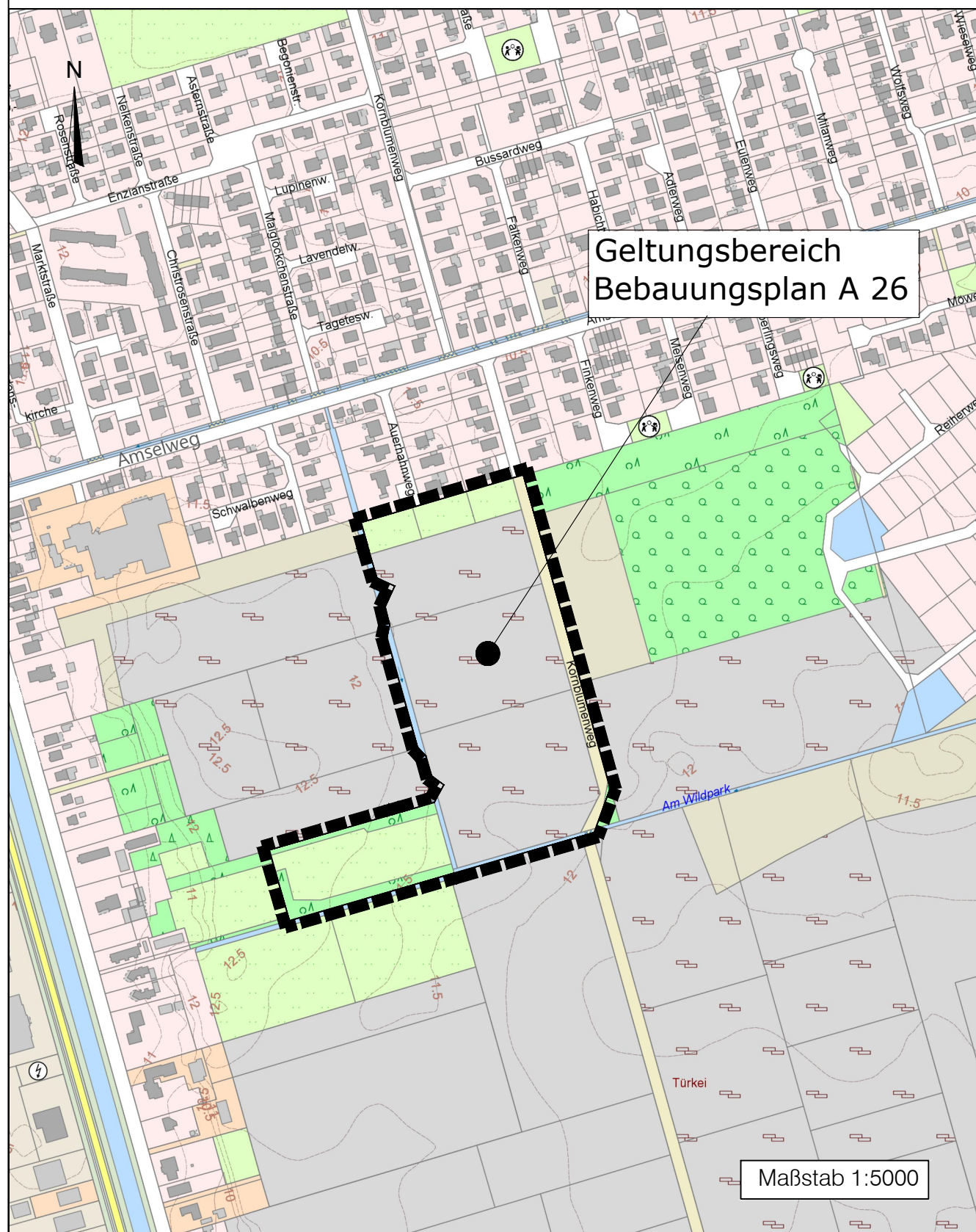
Pflanzliste 1:

Bäume
Eiche (*Alnus glutinosa*)
Buche (*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*, - *caprea*, - *chirea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Eibe (*Taxus baccata* - auch in Sorten)
Blaubeere (*Vaccinium myrtillus*)
Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Beerenobst

LAGEPLAN



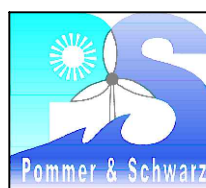
STADT
WIESMOOR



Bebauungsplan A 26
der Stadt Wiesmoor
"Wohngebiet Kornblumenweg"

ENTWURF

Maßstab: 1:1000



Pommer & Schwarz EE
GmbH & Co. KG
Kortweidenstraße 7
26605 Aurich
Tel. 04941/60406-0 / Email info@pseeg.de

Planausfertigung für:
Stadt Wiesmoor
Planungsabteilung Bauamt
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor
Tel. 04944/305142