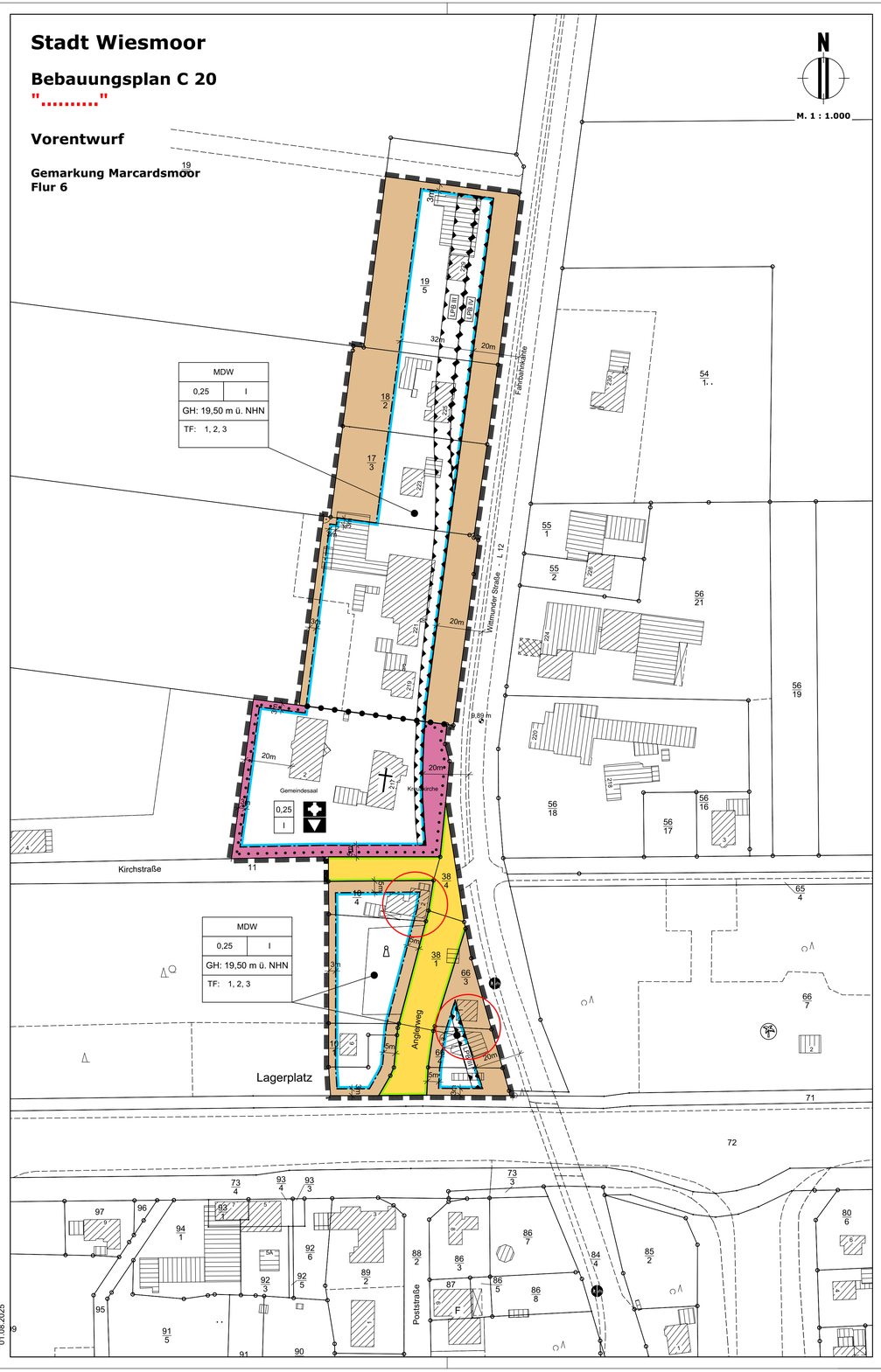
Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan C 20

"........."

Vorentwurf

Gemarkung Marcardsmoor
Flur 6



01.08.2025

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - MDW — Dörfliches Wohngebiet
   - Fläche für den Gemeinbedarf
   - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,25 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
5. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - LPB III — Angabe des Lärmpegelbereichs
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - TF: ... — gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
   - 9,89 m — Geländehöhe über NHN

Textliche Festsetzungen

1. **Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO**

   Die Ausnahme gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

   Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches.

3. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

   Innerhalb der mit LPB III und LPB IV gekennzeichneten Flächen müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) erfüllen. Die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel können den Karten der schalltechnischen Stellungnahme der IEL, Bericht Nr. ..... entnommen werden.

   Alternativ kann der Schallschutz unter Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) durch ein für das jeweilige Bauvorhaben erstelltes Schallschutzgutachten nachgewiesen werden.

Hinweise

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

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 mit Änderung vom 26.05.2011) melde- pflichtig 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 vier 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.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislauf- wirtschaftsgesetzes (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 Baumaß- nahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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. 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 Recycling- schotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mittei- lung 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-Mit- teilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme 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.

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.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungs- unternehmen, 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 Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Im Beteiligungsverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Boßelweges innerhalb der Baugebiete Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und auch innerhalb der Baugrenzen vorhanden sein können. Insbesondere in diesem Bereich sind daher vor jeglichen Bodenarbeiten (Baumaßnahmen, Zaunbau, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, etc.) die geltenden Schutzbereiche und sonstigen Erfordernisse der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu klären und zu beachten. Die oben angegebene Erkundigungs- und Prüfpflicht bezieht sich jedoch nicht allein auf diesen Bereich.

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.

Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge 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. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Sichtfelder

Gemäß § 31 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 den Ein- mündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

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.

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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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 zu erhalten.

Wasserrecht

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.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 172 BauGB und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan C 20, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden / untenstehenden Erhaltungssatzung, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes C 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Marcardsmoor,
Flur 6 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © _____ 2025

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: Aurich, den _____

_____

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
katasteramt.aurich

(Siegel) _____

Katasteramt Aurich Unterschrift

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: _____
Entwurf: _____
Satzungsexemplar: _____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiemoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiemoor hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan C 20 mit Erhaltungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 16 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

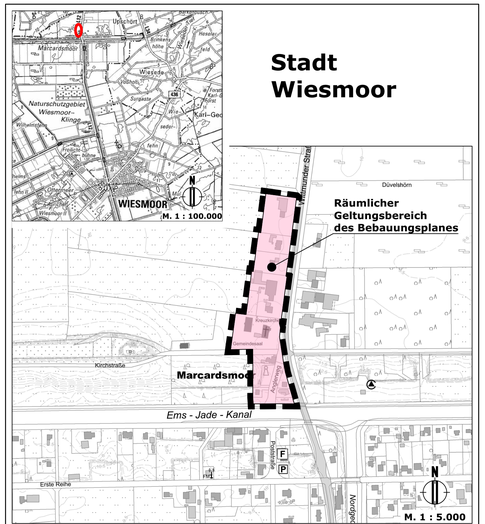
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister



Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan C 20

"........."

Maßstab 1 : 1.000

Vorentwurf
Verfahrensstand:
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB