



Hinweise

BauNVO
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 23.07.2023.

Archäologische 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) 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 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.

Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Hinweise

- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG) 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 vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Proberhebungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes 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.
- 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.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass Ersatzbaustoffe aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWtG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubetriebe). 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.

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 Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 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 Einmündungsbereichen 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.fhn-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 Strafverfahren (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). 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 Oberflächenwassern (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) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan C 22, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes C 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung _____
Flur _____ Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © _____ 2023
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 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen. Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

3. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen. Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 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 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen. Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen. Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan C 22 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. 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 C 22 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Wiesmoor, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

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 _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

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

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: _____
Satzungsexemplar: _____

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

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung	6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
MI Mischgebiet	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Gräben
2. Maß der baulichen Nutzung	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0,4 Grundflächenzahl	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	8. Sonstige Planzeichen
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
3. Bauweise, Baugrenzen	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
o Offene Bauweise	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
4. Flächen für den Gemeinbedarf	gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
Fläche für den Gemeinbedarf	Geländehöhe (Hinweise)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Rettungswache	
5. Verkehrsflächen	
o Straßenverkehrsfläche	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Ausfahrt / Einfahrt	

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

Für Hecken (TF Nr. 7.1) sind folgende Arten zu empfehlen:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides i. S., insbes. 'Globosum'
Hainbuche	Carpinus betulus	Purpur-Erle	insbes. 'Glabrum'
Haselnuss	Corylus avellana	Felsenbirne	Carpinus betulus i. S. 'Gleditsia triacanthos'
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata		insbes. 'Sunburst'
Schlehe	Prunus spinosa	Spitzahorn, insbes. Kugelspitzahorn	Ostrya carpinifolia
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hainbuche	Prunus x schmittii
Hundsrose	Rosa canina	Gleditschie i. S., soweit dornlos, insbes. Gold-Gleditschie	Sorbus aria 'Magnifica'
Grau-Weide	Salix cinerea		Sorbus intermedia
Ohr-Weide	Salix aurita		'Brouwers'
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		Sorbus x thuringiaca
Eberesche	Sorbus aucuparia		'Fastigiata'
			Tilia cordata 'Rancho'

Für Parkplätze (TF Nr. 7.2) sind kleine bis mittelgroße Baumarten/-sorten zu empfehlen aus/wie:

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
1.4 Von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe mit gemäß der Wiesmoorer Sortimentsliste (Stand Februar 2018) nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
- Freilandpflanzen, Sämereien / Düngemittel - Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
- Bürobedarf / Organisationsartikel - Bau- und Heimwerkerbedarf
(mit gewerblicher Ausrichtung) - Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden
- Großteilige Camping- und Sportgeräte - Gartenbedarf
- Elektrogroßgeräte für den Haushalt - Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO
Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

5. 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 TF 5 gekennzeichneten Flächen müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt nach der jeweiligen Raumart gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2.
Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten. Bei Schlafräumen ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.
Ebenerdige Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen) sind auf der der Hauptstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die nicht überbauten Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten), soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung mineralischer Baustoffe (z. B. Kies, Schotter) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen bis max. 20 cm Breite sind hiervon ausgenommen.
Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.1 Die mit 7.1 gekennzeichnete Fläche ist einreihig mit standortheimischen Sträuchern (s. Hinweise zu Anpflanzungen) zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Hinweise zu Anpflanzungen). Abgängige Bäume sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.

