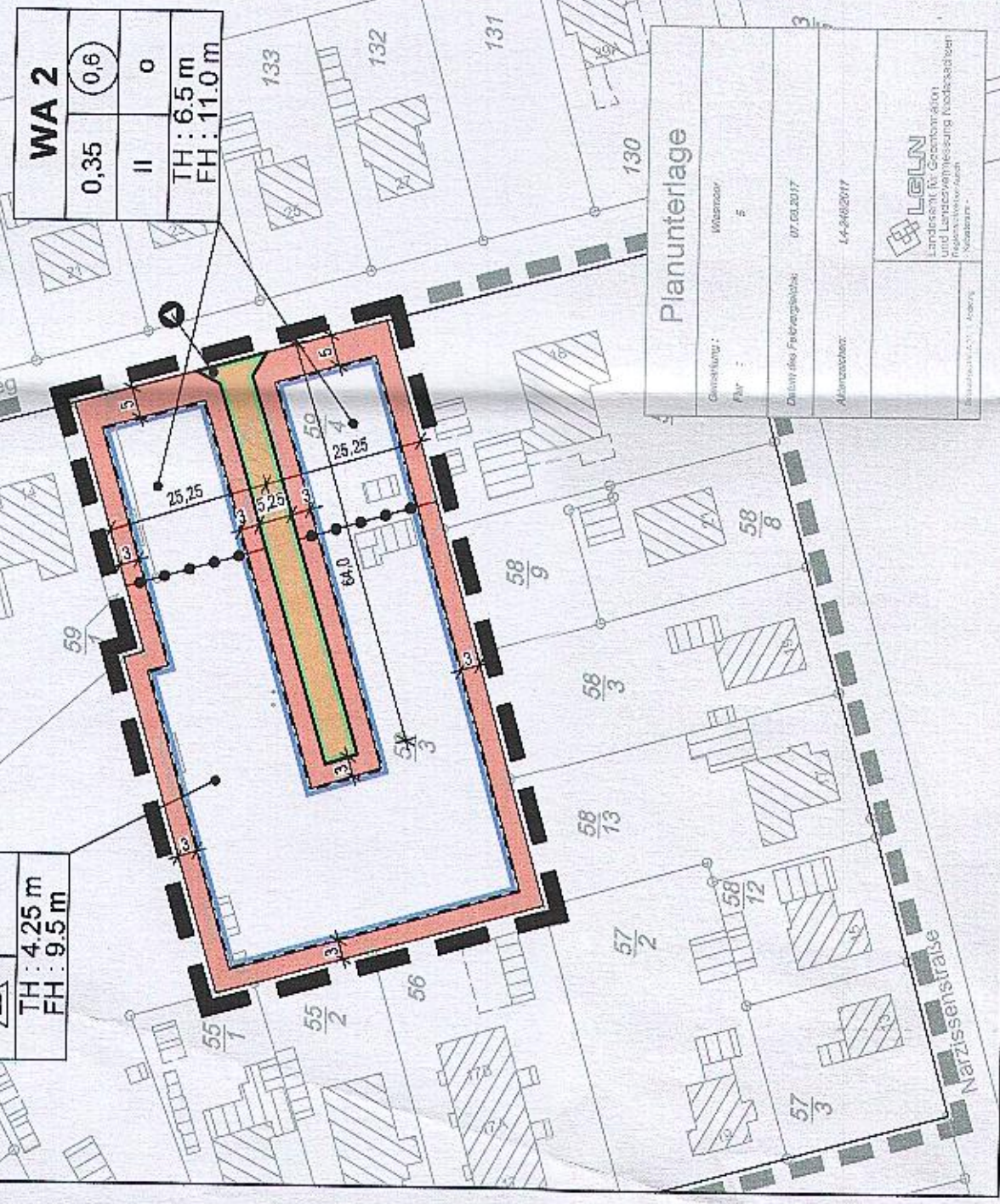


Stadt Wiesmoor Bebauungsplan Nr. A 11 "Wohngeliet zwischen Hortensienweg und Kornblumenweg"

**1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften**
Verfahren gemäß § 13 a BauGB
M. 1 : 1.000

| | | | |
|-------------------------|------|----|---|
| WA 1 | 0,35 | II | a |
| TH: 4,25 m FH: 9,5 m | | | |



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Geschosflächenzahl als Höchstmaß
TH max. 4,25 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH max. 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsmittel**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Zweckbestimmung; Sammelplatz für Abfallbehälter
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Grenze des Bebauungsplanes Nr. A 11
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile bis 19 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**
3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossstöbe dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt).
3.2 Für die Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem äußeren Schrittmittel von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt), mit Ausnahme von Traufen bei Krüppelwänden und Dachgauben.
3.3 Für die Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Scheitelle der Dachfläche (oberer Bezugspunkt).
- Gargen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**
Gargen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vogelfläche) nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Dachform und Dachneigung**
Im Bebauungsgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten.
Für Gargen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.

Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen in dem zur Zeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes A 11:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017.
 - BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.
 - Bauzonenverordnung vom 18.12.1990.
 - Baugesetz vom 29.07.2009 und
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesbauschutzgesetz vom 19.02.2010.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fehrgeologische Befunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.2009 zu melden und müssen der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde 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 treffen. Die Bodenkunde und Fundstellen sind unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Maßstäbe aufzunehmen.
- Altanlagen / Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen 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. Baustoffabfälle) 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.
- Bodenschutz**
Die im Zuge von Bauarbeiten vertriebenen Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verbleiben werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Sägen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.
Sollten im Rahmen von Barmaterialien Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden, so hat dieser mindestens den Schadstoffgehalt der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die Stoffeigenschaften von Recyclingmaterial“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial nach einer einseitigen Prüfung durch die LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung 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. Sofern es im Rahmen der Bauleistungen zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Lage der Versorgungsleitungen**
Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, etc.) in Verbindung zu setzen, um die Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, etc.) zu ermitteln und diese im Grundrissplan des Bauprojekts zu verorten. 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 einzufließen, oder es ist eine andere Gefälleanordnung zur Seite hin zu wählen.
- Brandschutz**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW V 406 von min. 600 l/min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzusehen. Die DVGW V 406 ist als Ringstrahl zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.
- Sichtfelder**
Gemäß § 31 Abs. 2 NSchG dürfen Anpflanzungen, Zaune, Stapel, Häufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Anlagen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzufüllen.
- 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 europäischen geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle eheimischen Vogelarten dieser Art zu verletzten, Vgl. www.fth-amnrgt.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere, Pflanzen, Pilze oder Flechten zu entnehmen oder sie zu zerstören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abfall- oder Barmaterialien sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Balance betroffen sein. Bei Zweifelsfällen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 BNatSchG bzw. § 172 Abs. 1 BNatSchG). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befragung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.
- Teilberücklegung eines Bebauungsplanes**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11, Wohngebiet zwischen Hortensienstraße und Kornblumenweg überlagert einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. A 11. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 11 außer Kraft.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. A 11 "Wohngeliet zwischen Hortensienweg und Kornblumenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den diesbezüglichen textuellen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Ausstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 09.04.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2018, öffentlich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017
LBNL
Landesbetrieb Niedersachsen

Die Planunterlagen (Aktensachen: L4 - 248/2017) entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Entwurfs- und Verfahrensberatung

Projektbeauftragung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: A. Syvalda
Oldenburg, den 07.05.2018

Im Technologiepark 4
20544 Oldenburg
F 041 866402-19
planung

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 15.01.2018, dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom 18.01.2018, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 29.01.2018 bis 02.03.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich eingelegt.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 15.05.2018, dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2018, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.05.2018 bis 18.07.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich eingelegt.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.2018, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 ist gemäß § 10 BauGB am 16.05.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich, Nr. 2, bekannt gemacht worden. Der Beteiligungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

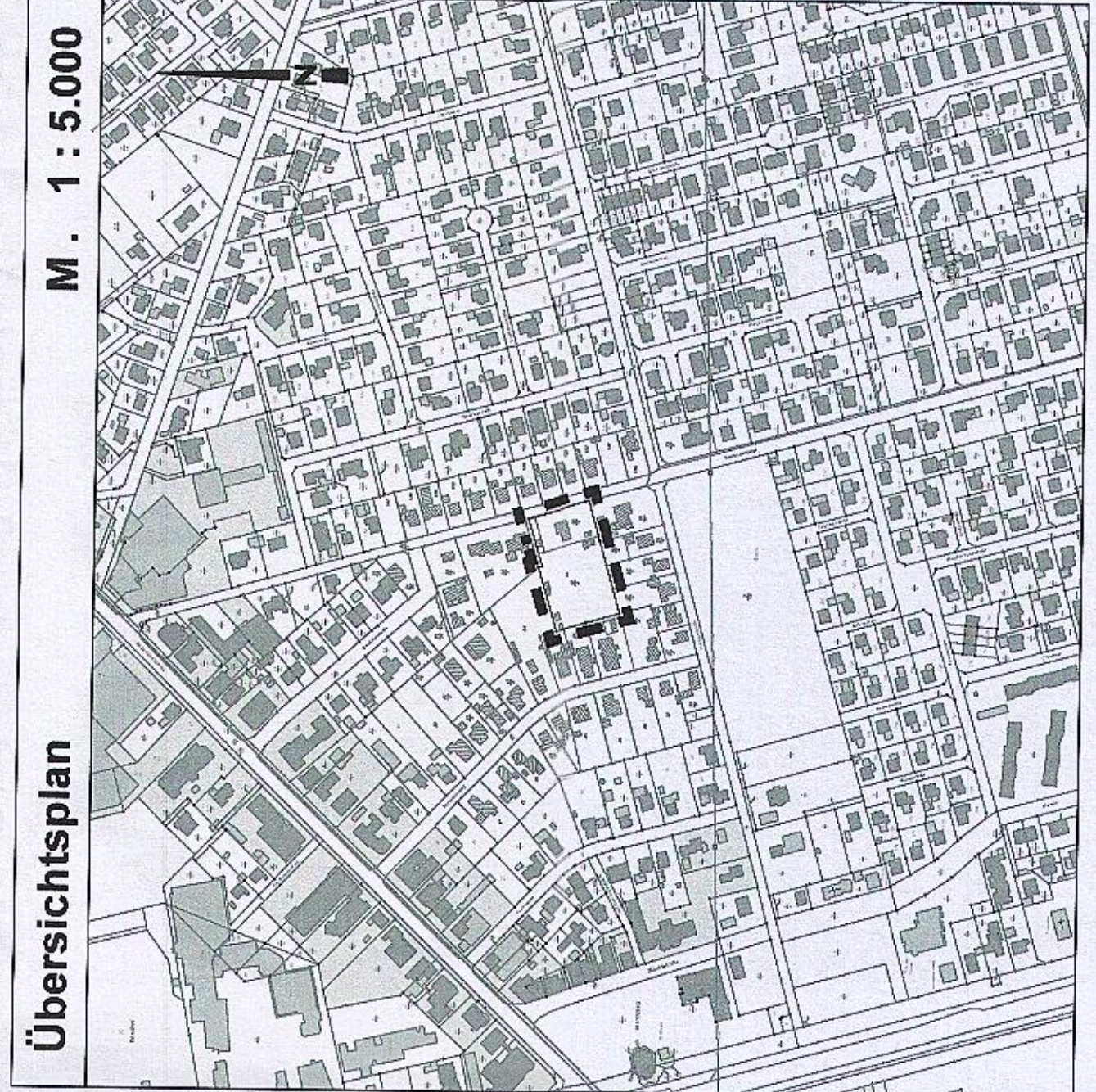
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 11 nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)

Begleitungsbeschluss

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiesmoor, den 16.05.2018
(Bürgermeister)



**Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan Nr. A 11
"Wohngeliet zwischen
Hortensienweg und Kornblumenweg"**

**1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften**
Verfahren gemäß § 13 a BauGB
M. 1 : 1.000