

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutz bei der Erweit. in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (Nds. KommV) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578) geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589) und § 84 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (Nds. BauO) in der Fassung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. A 12 mit der Bezeichnung "Fehnkaserne" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Wiesmoor, den 25.09.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 26.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 beschlossen.

Wiesmoor, den 25.09.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

2. Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich
Angaben und Prioritäten des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (Nds. VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Verwertung für nichtigliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LG/LN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des öffentlichen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 Nds. VermG).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04/2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, den 24.04.2013

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Aurich



G. Brants
Unterschrift Brants

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 12 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Wehert
Norddeicher Str. 7
26506 Nordden
(Dipl.-Ing. Thomas Wehert)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 26.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 12 und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2008 ortsüblich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 12 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie einem Umweltbericht haben vom 27.06.2008 bis 29.07.2008 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den 25.09.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 12 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.2012 ortsüblich bekanntgegeben. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 12 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie einem Umweltbericht haben vom 29.08.2012 bis 04.10.2012 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den 25.09.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. A 12 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.2014 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 25.09.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. A 12 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 12 "Fehnkaserne" ist damit am 28.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 08.12.2014



J. Meyer
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. A 12 "Fehnkaserne" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. A 12 "Fehnkaserne" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe (als Höchstmaß)
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsfäche

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
FuR Fuß- und Radweg
M Müllstellplatz

Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz

Wasserflächen

Wasserfläche (Entwässerungsgraben)

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Erhaltung Sträucher
Erhaltung Bäume
Anzupflanzende Einzelbäume
zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
LPB I-IV Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereiche II bis IV

Zeichnerischer Hinweis

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
Höhenpunkt gemessen über NN
10,58 m NN

1. Textliche Festsetzungen (TF)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innenhalb des Plangebietes wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsbowerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Immissionsschutz

Für den Lärmpegelbereich II (LPB II):
An den zur Bentstreeker Straße zugewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,ext} = 30$ dB. Evtl. Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gläserne Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der Bentstreeker Straße abgewandten Gebäudefront anzuzordnen.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.4 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m, die sich auf die Länge in jeder Richtung der zulässigen Hausform bezieht.

1.5 Firsthöhe

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 21 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt über NN.

1.6 Anpflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bestand vorhandene Laubbäume können bei der Anpflanzung angerechnet werden.

1.7 Absicherung der Gehölzbestände

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm - gemessen 1 m über OK Geländeoberfläche dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Zur Absicherung der bestehenden schützenswerten Gehölzbestände sind Bäume und Sträucher innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Folgende standortheimische Sträucher und Laubbäume sind an den dafür vorgesehenen Stellen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Art der Laubbäume:

Slechteiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus sylvatica)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Qualitätsanforderungen:

- Hochstamm, mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)
- Stammumfang von 14-16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen
- 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

Art der Sträucher:

Faulbaum (Frangula alnus)
Ohrweide (Salix aurita)
Grauweide (Salix cinerea)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

3. Hinweise

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) 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 4 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.

Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden. 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. Aufgrund der militärischen Verwertung des Plangebietes sind die weiteren Tiefbaumaßnahmen mit der unteren Abfallbehörde - Landkreis Aurich - abzustimmen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunehmehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. A 12

"Fehnkaserne"



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

Bearbeitungsstand: 25.03.2014



Norddeicher Str. 7 26506 Nordden
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29