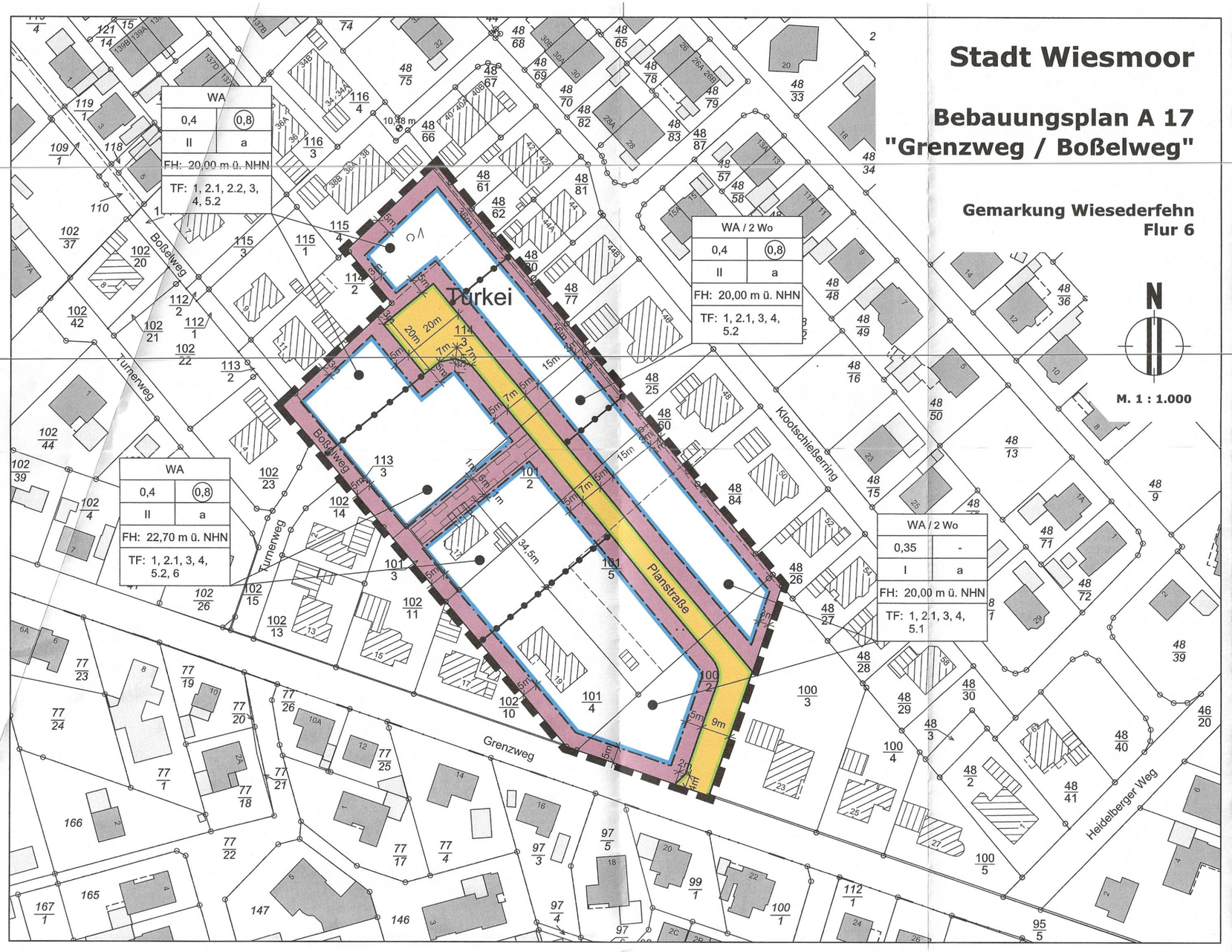


Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan A 17 "Grenzweg / Boßelweg"

Gemarkung Wiesederfehn
Flur 6

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo – höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschossflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baugrenzen

- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- TF: ... – gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
- 10,48 m – Geländehöhe über NHN

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO

2.1 Garagen gemäß §12 BauNVO müssen zu den der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

2.2 Garagen gemäß §12 BauNVO sind bis zu einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig, wenn die Langseiten der betreffenden Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen sowie zwischen der an den Geltungsbereich angrenzenden Straße und den straßenzugewandten Baugrenzen (Grenzweg) nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

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

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

5.1 In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude mit höchstens 18 m Länge zulässig.

5.2 In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäude mit höchstens 22 m Länge zulässig.

6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 17.

2. Vorgärten

Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen sowie zwischen der an den Geltungsbereich angrenzenden Straße (Grenzweg) und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig.

Zufahrten zu den Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs, erforderliche Stellplätze und Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen und des Grenzweges sind mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

Pflanzenliste 1:

Bäume

Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula, - pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kirsche	Prunus avium, - padus
Eiche	Quercus petraea, - robur
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia
Linde	Tilia cordata
Rüster	Ulmus carpinifolia
Obstbäume	insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzenliste 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, - cinerea
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
Blaubeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst	

Hinweise

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

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.

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 Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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 Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehör- de 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 anzufor- dern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 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 Versorgungsunternehmen, 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 Höchst- abstand 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.
Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldfreimachung den Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan A 17, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 16.03.2022

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes A 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den 16.03.2022

Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2021: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 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 14.01.2021). 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 23.3.22

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:	15.04.2021
Geänderter Entwurf:	26.01.2022
Satzungsexemplar:	23.02.2022

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiemoor hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 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 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den 16.03.2022

Bürgermeister (Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiemoor hat in seiner Sitzung am 17.01.2022 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 28.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.01.2022 bis 11.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den 16.03.2022

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan A 17 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiesmoor, den 16.03.2022

Bürgermeister (Siegel)

7. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am 02.A.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 17 ist damit am 02.A.2022 rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den 02.A.2022

Bürgermeister (Siegel)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

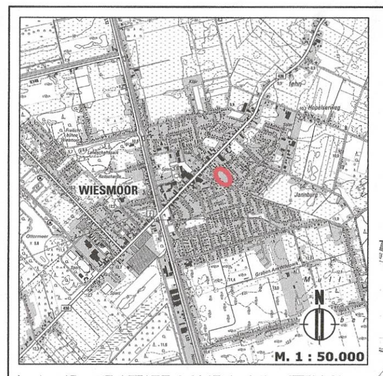
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister (Siegel)

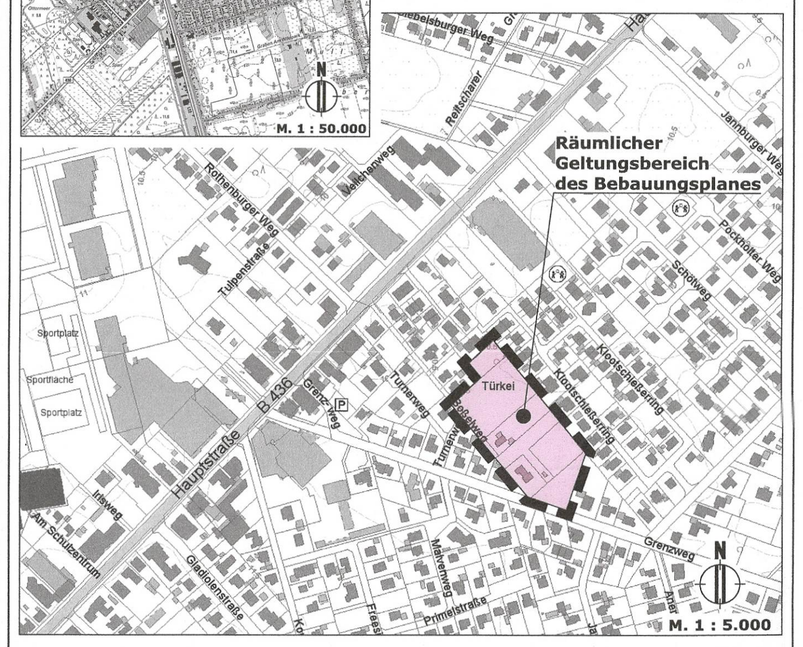
9. Mängel der Abwägung

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

Bürgermeister (Siegel)



Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan A 17 "Grenzweg / Boßelweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB