

# Verfahrensvermerke

**1. Prämissen**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 30 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 23 "Wohngebiet Hatenerweg" mit der Maßnahme "Wohngebiet Hatenerweg" beschlossen. Die Festsetzungen sind dem öffentlichen Baugesetzbuch über die Gestaltung als Satzung beizufügen. Der Entwurf ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**2. Planverfahren**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde auf Grundlage der Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzgebung und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erstellt. Der Entwurf ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**3. Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**4. Anbahnungsgeschichte**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**5. Öffentliche Anhörung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**6. Öffentliche Anhörung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**7. Erste erneute Öffentliche Anhörung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**8. Zweite erneute Öffentliche Anhörung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**9. Satzungsbeschluss**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**10. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**11. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**12. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**13. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**14. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

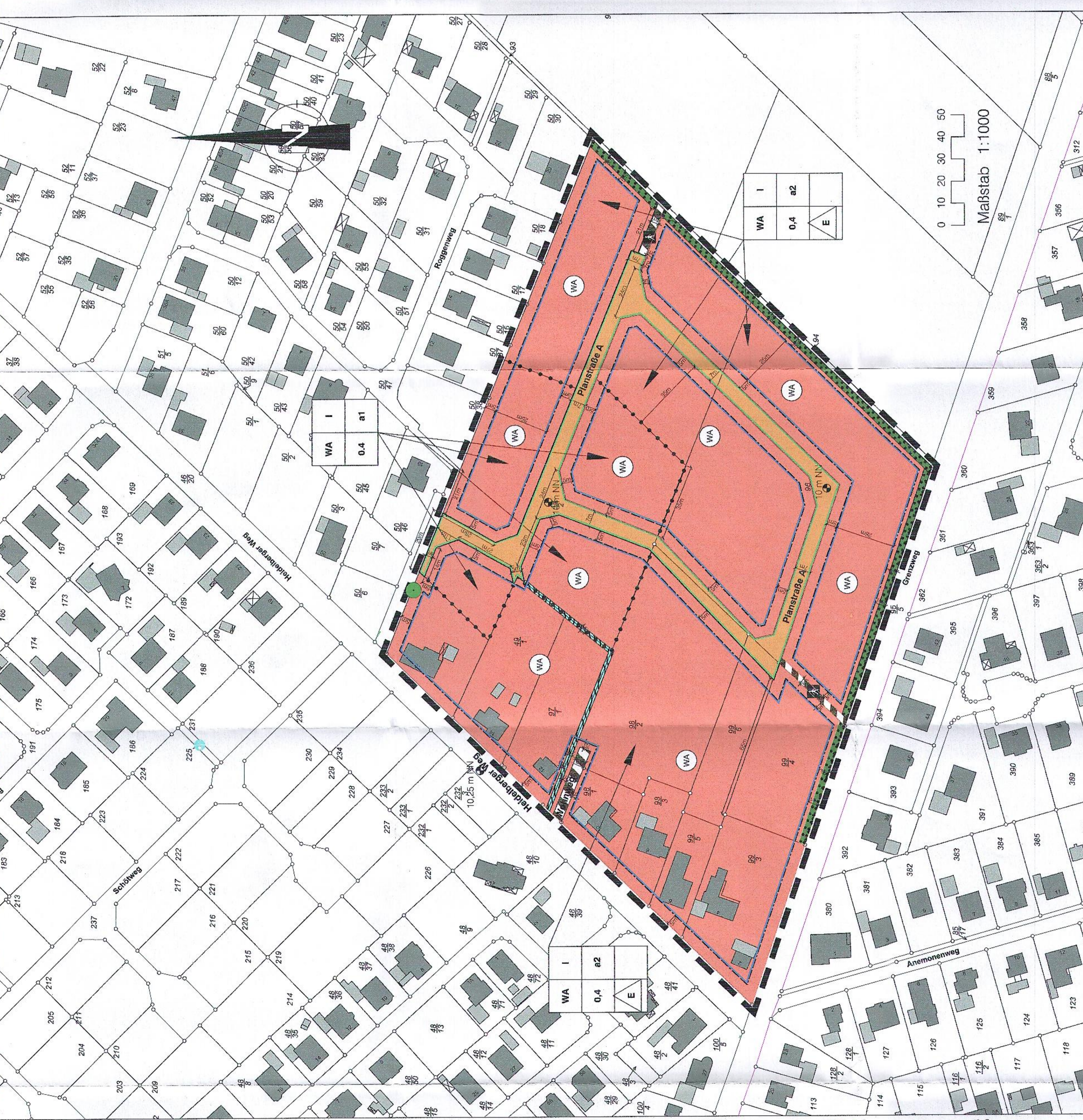
**15. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**16. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**17. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**18. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.

**19. Hinweis**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 wurde am 16.08.2014 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wiesmoor öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 23 ist dem Rat der Stadt Wiesmoor am 23.09.2015 vorgelegt worden.



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
I Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze  
a1 / a2 abweichendes Bauweise (siehe hierzu Tf. Nr. 1.4)  
E nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsmittelflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Privats Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg  
Bereich ohne Zu- und Abfahrten (im Bereich Grenzweg)
- Grünflächen**  
Private Grünfläche
- Natur und Landschaft**  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
dauerhaft zu erhaltender Laubbaum
- Wasserflächen**  
Wasserflächen (Einwassergräben)
- Sonstige Pflanzzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste 1:	Pflanzliste 2:
Blume	Sträucher
Eibe	Kornelkirsche
Hainbuche	Haselnuß
Kirsche	Besenginster
Eiche	Stieleiche
Eberesche	Flachbaum
Ulm	Mittelschwarz
Aln	Hornbuche
Obstbäume	Wildes
	Holunder
	Eibisch
	Blaubee
	Präpelt
	Schreibbuche
	Brennholz

### Hinweise

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder lithologische Bodeneindeutungen gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG, vom 30.05.1978) festgestellt werden, so ist unverzüglich der Landes-Archiv - Untere Archivarbeitsstelle unverzüglich gemeldet werden. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenuntersuchungen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG, vom 30.05.1978) durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Auftraggeber zu übermitteln. Bei der Ausführung der Arbeiten sind die Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zu befolgen. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Maßstäbe aufzunehmen.

**Abwasseranlagen / Altlasten**  
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abwasserleitungen bzw. Altlasten festgestellt werden, so ist unverzüglich der Landes-Archiv - Untere Archivarbeitsstelle zu benachrichtigen. Maßgeblich ist der Leiter der Arbeiten, die bauaufsichtliche Firma und/oder der Bauherr.

**Legende der Versorgungsleitungen**  
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Baumaßnahmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Grundflächenzahl der Versorgungsunternehmen).

**Überflutungsrisiko**  
Der Bauherr ist verpflichtet, die Baugenehmigung und die Baugenehmigung zu befolgen. Bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erfragen, wo diese Leitungen vor Ort verlegt sind.

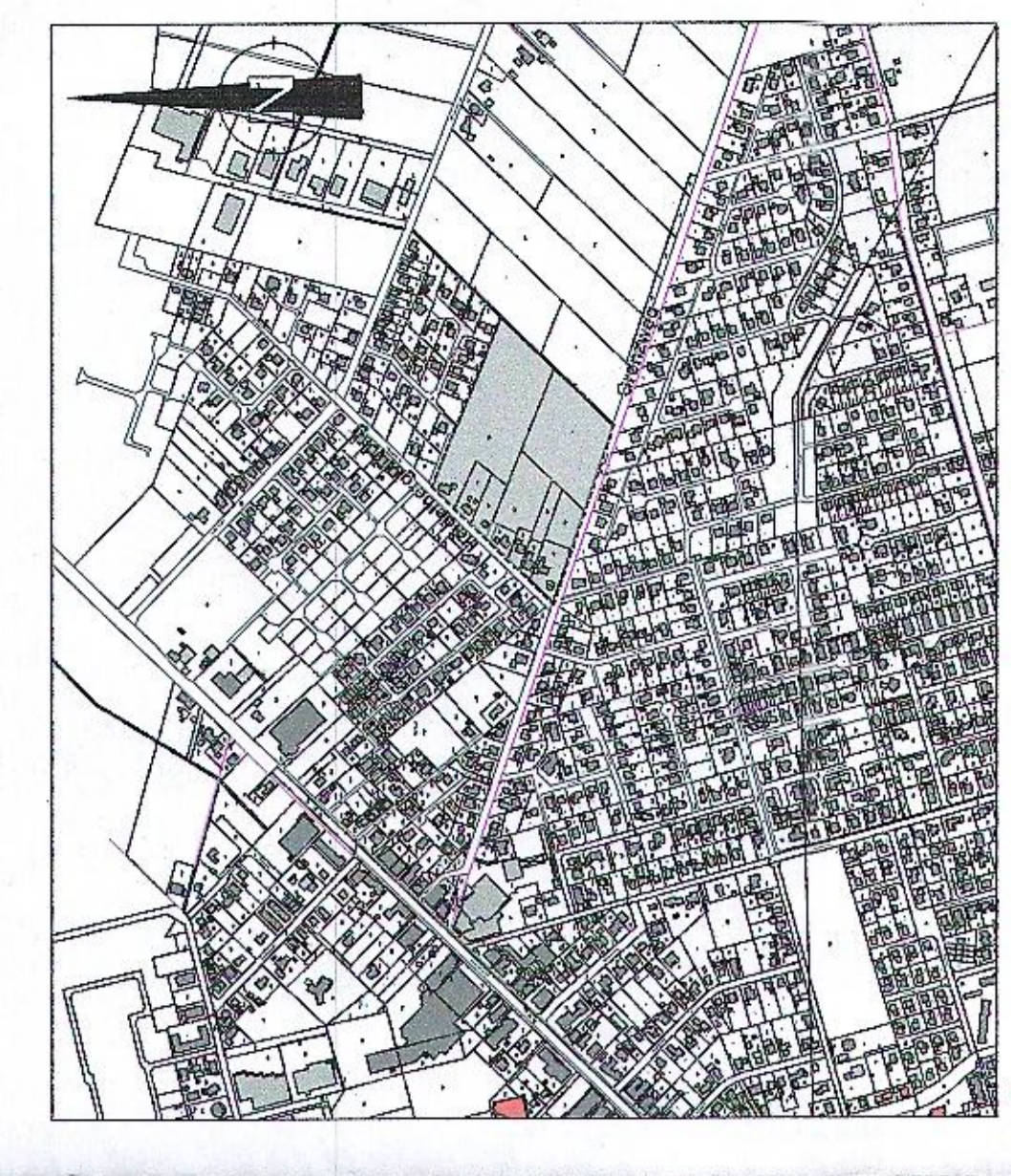
**Übersichtswasser**  
Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fließendes Gewässer noch in den Bereich des Grundwasserstandes abfließen kann. Bei der Ausführung der Arbeiten sind die Vorgaben der Entwässerungsbehörde (Acco-Dienste o.ä.) zu befolgen, oder es ist eine andere Gefährdungsbewertung zur Seite hin zu treffen.

**Schleifer**  
Gemäß § 31 Abs. 2 NSIG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Staket, Hecken und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht eingestrichen werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Schleifer einzubauen.

# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan Nr. A 23

"Wohngebiet Hatenerweg"  
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte 1:10.000  
Bearbeitungsstand: 23.07.2015

**weiniert**  
planungsbüro  
Norddeicher Str. 7  
26505 Norden  
Tel.: 04631 78056-0 Fax: 04631 78056-29

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 7 standorttypische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßeanlage, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenverkehrsfläche dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angelegte 300 qm Grundstücksfläche ein standorttypischer Laubbäum (vgl. Hinweis Pflanzliste Nr. 1) mindestens in der Qualität Stütze mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich zur festgesetzten Grundstückszahl von 0,4 dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundstückszahl durch Stützplätze, Gärten und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) veranlagelt werden. Weitere Übergrünflächen sind unzulässig.

Zusätzlich zu einer Zucht- bzw. Abzucht mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. § 8 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnzonen zugelassen.

Zusätzlich zu einer Zucht- bzw. Abzucht mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. § 8 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnzonen zugelassen.

## 12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Bepflanzungen, Uferwehre, Abstände, intensive Bepflanzung mit höherwertigen Bäumen, Sträuchern, Gärten und Anlagen mit heimischen oder kulturrelevanten Pflanzen (vgl. Hinweis Pflanzliste Nr. 1 und 2) anzugehen.

Die Stadt stellt 5,75 ha Fläche für die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 5, 7/5 und 38 der Flur 6 sowie auf den Flurstücken 34/2, 3/17 und 33 der Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor zur Verfügung.

Die Stadt stellt 5,75 ha Fläche für die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 5, 7/5 und 38 der Flur 6 sowie auf den Flurstücken 34/2, 3/17 und 33 der Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor zur Verfügung.

Die Stadt stellt 5,75 ha Fläche für die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 5, 7/5 und 38 der Flur 6 sowie auf den Flurstücken 34/2, 3/17 und 33 der Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor zur Verfügung.

## Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer festgesetzten Einzelhausbauweise (E - nur Einzelhäuser zulässig) muss die Grundstücksgröße mind. 850 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. § 8 Abs. 12 (ohne Bauleist. NBauO).

**2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.

**3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gärten**  
Zusätzlich zu einer Zucht- bzw. Abzucht mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. § 8 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnzonen zugelassen.

**4. Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a 1) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 22 m in jede Richtung.  
In der abweichenden Bauweise (a 2) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 18 m in jede Richtung.  
Bei der Längsbeschränkung der abweichenden Bauweise a 1 und a 2 sind Stützplätze und Gärten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

**5. Gebäudehöhe**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

## Örtliche Bauvorschriften

**1. Einfriedungen**  
Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen (im Vorgrabenbereich) ist mit standorttypischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vgl. Hinweis Pflanzliste Nr. 1 und 2).