Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. A 24 mit der Bezeichnung "Wohngebiet Amselweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017

Siegel

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 24 wurde ausgearbeitet von:
Stadt Wiesmoor Fachbereich 3
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor

Wiesmoor, 02. März 2017
Stadt Wiesmoor
Der Stadtbaumeister
Im Auftrage
Der Fachbereichsleiter

3. Kartengrundlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

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

©2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen L4-196/2016, Stand vom 14.06.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist die örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 8.5.2017

LGLN Katasteramt Aurich
(Amtsbezeichnung der Vermessungsstelle)
Siegel
(Terwey)
(Unterschrift)

4. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 24 beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017

Siegel

Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A24 "Wohngebiet Amselweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.2016 in der Tageszeitung und am 12.05.2016 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 24 "Wohngebiet Amselweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 25.05.2016 bis einschl. 28.06.2016 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 02. März 2017

Siegel

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. A 24 "Wohngebiet Amselweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017

Siegel

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. A 24 ist gemäß § 10 BauGB am 12. Mai 2017 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 24 erschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am 12.5.2017 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 24. Mai 2017

Siegel

Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 24 "Wohngebiet Amselweg" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges

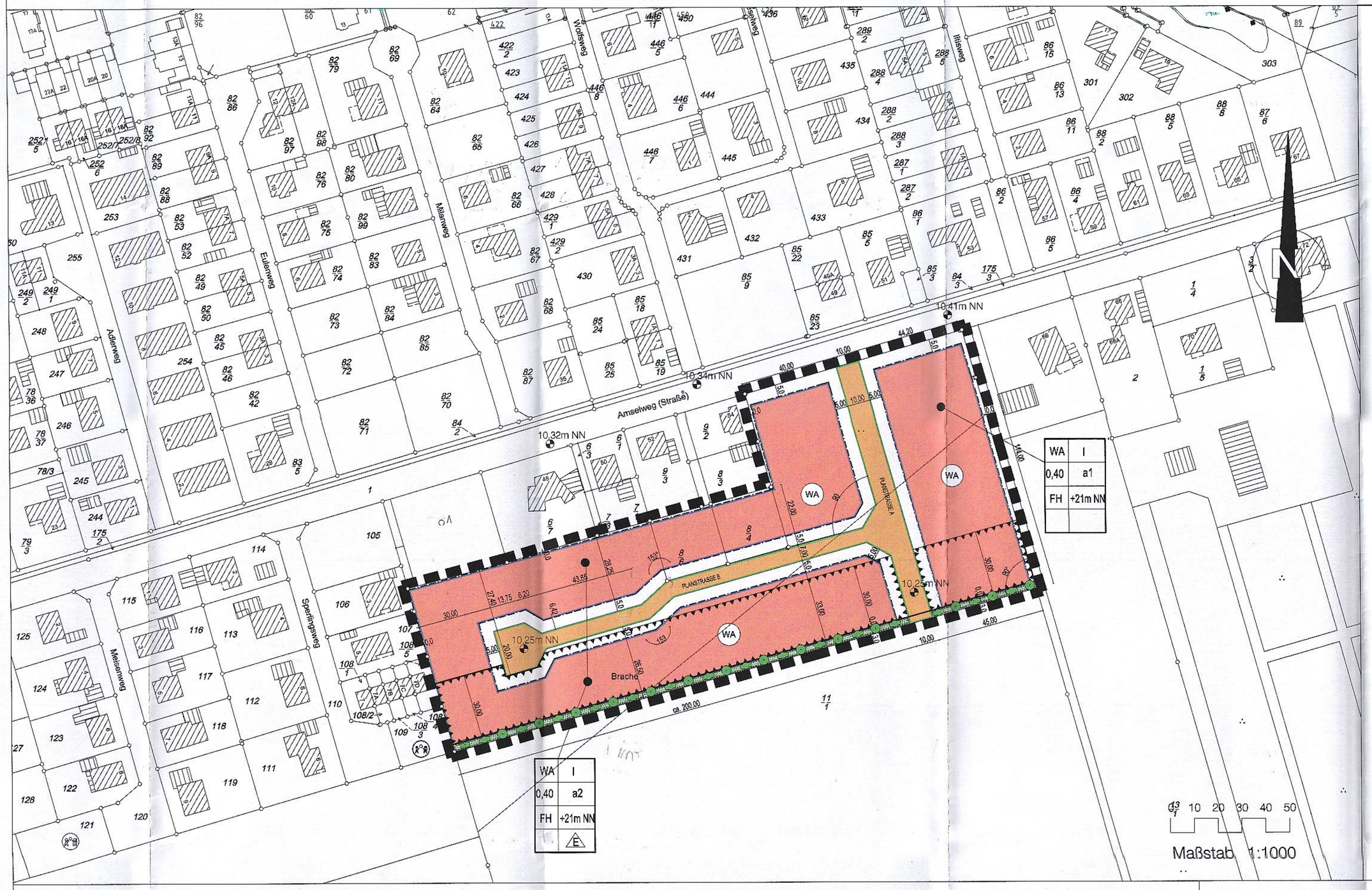
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 24 "Wohngebiet Amselweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

Gemarkung Wiesmoor Flur 25



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

I — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

FH — Firsthöhe über NN in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a1 / a2 — abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 4)

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PlanZ 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Sträucher

PlanZ 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zeichnerische Hinweise

z.B. 10,32 m NN — Höhenpunkt gemessen über NN

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a2 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a 1) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung 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 Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise a1 und a2 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit einzurechnen.

5. Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung (E - nur Einzelhäuser zulässig) muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

7. Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0.4 dürfen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

8. Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

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

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

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

10. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. A 24 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne A3 und A4 außer Kraft.

11. Lärmemissionen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 30 m nördlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Ost-West-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange der Orientierungswert gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) überschritten wird. Die Einhaltung des Orientierungswertes ist gutachterlich nachzuweisen.

12. Staubemissionen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 30 m nördlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Ost-West-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes A 24 eine Verwallung nicht errichtet wurde. Die Verwallung selbst, die Qualität der Verwallung (Höhe, Breite) und die zeitliche Notwendigkeit aufgrund des voranschreitenden Tortabbaues in südwestlicher Richtung ist gutachterlich zu bewerten.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (vergl. Hinweis Pflanzenliste) erfolgen. Die Bepflanzung hat fachgerecht zu erfolgen, die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste1: Bäume		Pflanzliste 2: Sträucher	
Erle	Alnus glutinosa	Kornelkirsche	Cornus mas
Birke	Betula pendula, - pubescens	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Besenginster	Cytisus scoparius
Rotbuche	Fagus sylvatica	Efeu	Hedera helix
Kirsche	Prunus avium, - padus	Stechpalme	Ilex aquifolium
Eiche	Quercus petraea, - robur	Faulbaum	Rhamnus frangula
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia	Wildrosenarten	Rosa alba, pimpinellifolia, - canina
Linde	Tilia cordata,	Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Ruster	Ulmus carpinifolia	Weide	Salix alba, aurita, - caprea, -cinrea
Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten		Holunder	Sambucus nigra
		Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
		Blaubeere	Vaccinium myrtillus
		Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
		Schneeball	Viburnum opulus
		Besrenobst	

Hinweise

Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan: Baugesetzbuch vom 23.09.2004, Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010

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. 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.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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.

Sofern im Rahmen der Baumaßnahme 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzuforderm, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 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 Ausbauunternehmen).

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-Drainrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefällseinrichtung 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 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.

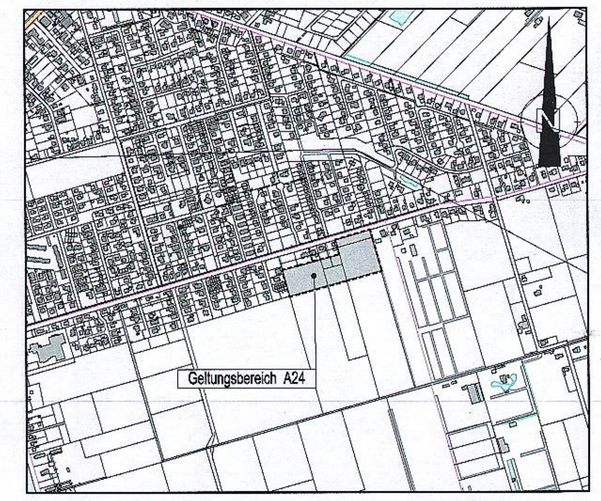
Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Hauden 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.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. A 24

"Wohngebiet AMSELWEG"
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte 1:10.000

Planungsstand: 26.09.2016

STADT WIESMOOR
FACHBEREICH 3 PLANUNGSABTEILUNG
HAUPTSTRASSE 193
26639 WIESMOOR
Tel.:04944/305142 Fax:04944/305242

	DATUM	NAME	ZEICHNUNG
GEZEICHNET	02.05.2016		PLANZEICHNUNG
GEÄNDERT	26.09.2016		PROJEKT
PLOTDATUM			BEBAUUNGSPLAN A24 "WOHNGEBIET AMSELWEG" DER STADT WIESMOOR