PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S.473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S.575) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A6, bestehend aus der Planzeichnung, gemäß § 10 BauGB als Satzung, am 09.07.2008 beschlossen. Die Begründung nebst Anlagen wurde zur Kenntnis genommen.

Wiesmoor, den 18.03.2009

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister

i.V. Hemminga
Ratsvorsitzender

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK der Stadt Wiesmoor
Gemarkung: Wiesederfehn
Flur: 6
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2008). 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.

Katasteramt Aurich, den __.____ 2008

Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Stadt Wiesmoor.

Wiesmoor, den 18.03.2009

i.A.
Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Wiesmoor hat auf seiner Sizung am 16.04.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A6 gem. §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Wiesmoor, den 18.03.2009

H. Meyer
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.02.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Wiesmoor, den 18.03.2009

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.04.2008 bis einschliesslich 28.05.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 18.03.2009

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 06.06.2008 bis einschliesslich 07.07.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 18.03.2009

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 09.07. 2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 18.03.2009

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister

i.V. R. Hemminga
Ratsvorsitzender

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A6 wurde gemäß §10 (3) Baugesetzbuch am 30.04.2009 im Amtsblatt für den Landkreis bekanntsgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A6 in Kraft.

Wiesmoor, den 05.05.2009

Siegel

i.A.
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Wiesmoor, den

Siegel

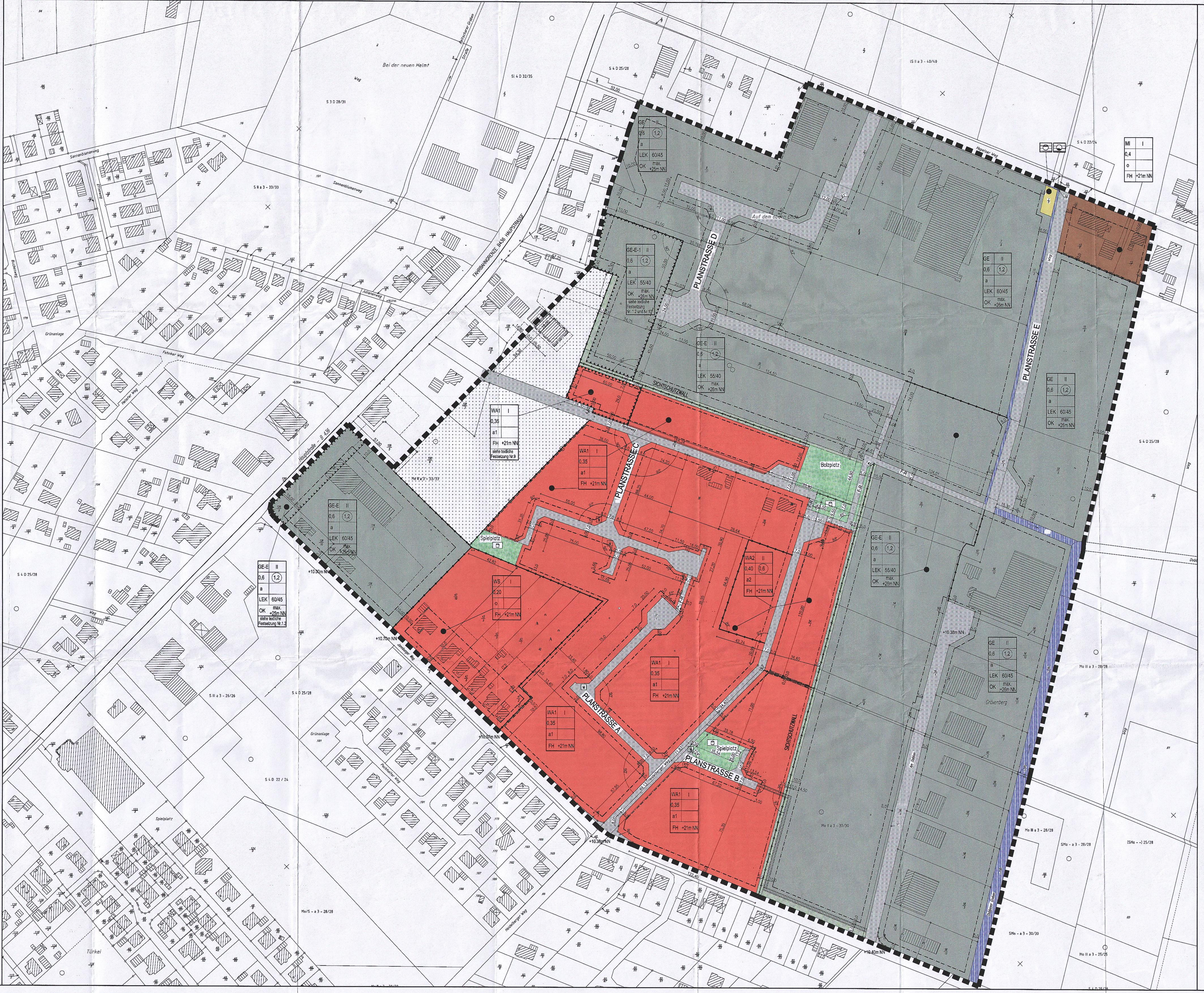
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

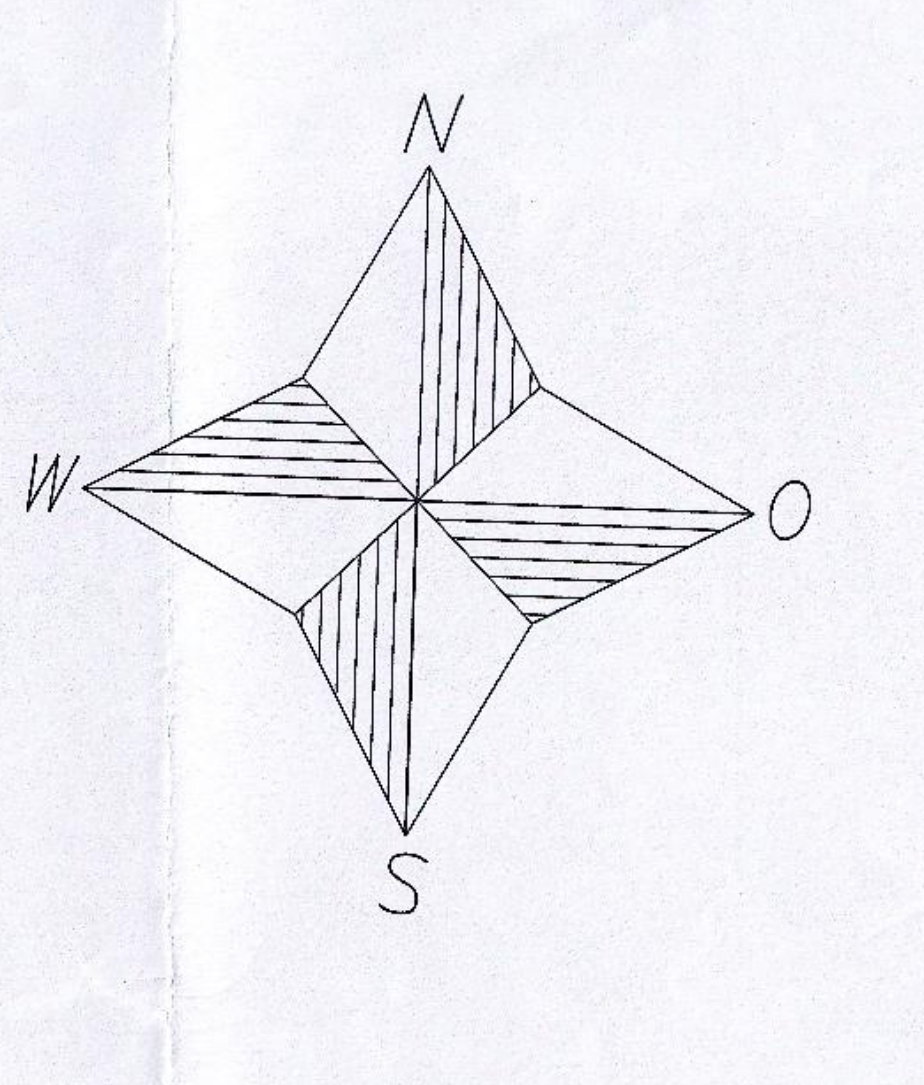
______________ , den

Siegel



Planzeichenerklärung

▬ ▬ ▬	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes A6 der Stadt Wiesmoor
—·—·—	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzähl
GE	Gewerbegebiete
GE	Gewerbegebiete
GE-E	eingeschränktes Gewerbegebiet
GE-E	eingeschränktes Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
MI	Mischgebiete
MI	Mischgebiete
•—•—•	Nutzungsartengrenze
F - R	Fuß- und Radweg
▭▭▭▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
▢	Spielplatz
🟩	Öffentliche Grünfläche
OK +26,00m	max. Höhe der baulichen Anlagen über NN
FH +21,00m	max. Firsthöhe über NN
M	Müllbehälterstandplatz
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Straßenverkehrsflächen
LEK 55 bzw. 60 / 40 bzw. 45	Emissionskontigent tags 6.00-22.00Uhr 55 bzw. 60 dB(A) nachts 22.00-6.00Uhr 40 bzw. 45 dB(A)
◓	Fläche für Versorgungsanlagen
◒	Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung / Brandschutz
▤	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Sichtschutzwall
▤	Gewässer
▩	PlanZ 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
⁚⁚⁚	Fläche für die Landwirtschaft
+10,38m NN	Geländehöhe über NN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) bis zu einem Abstand von 21 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. 30 m zur Straßenmitte der B 436) sowie im mit GE-E - 1 bezeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und den Gewerbegebieten die Ausnahme nach §8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird in dem Mischgebiet die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauGB (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen (Staub, Gerüche) nicht wesentlich stören.

2. Bauliche Anlagen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft
Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Fläche bauliche
Anlagen wie z.B. Boxenlaufstallungen zulässig.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Abstand von 3 m zu den offenen Gräben nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Abweichende Bauweise

4.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Hauptgebäude bei der abweichenden Bauweise a1 höchstens 18 m betragen. Die Hauptgebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelängen dann als eine Gebäudelänge, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135° bilden. Bei der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen für das Hauptgebäude von maximal 22 m zulässig.

4.2 In der abweichenden Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5. Firsthöhe
Die zulässigen Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Firsthöhe: Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über NN.

6. Maximale Höhe baulicher Anlagen - Oberkante der Gebäude
Die maximal zulässige Oberkantenhöhe nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO ist in der Nutzungsschablone aufgeführt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Bei der maximalen Oberkantenhöhe gilt das Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über NN.

7. Emissionskontingente
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und in den Gewerbegebieten die Emissionskontingente LEK bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche der Gewerbegebiete, die in der Nutzungsschablone bzw. in den Baugebieten festgesetzt sind, einzuhalten und bei Erfordernis im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen der jeweiligen Gewerbegebiete richtet sich nach der Angabe des Emissionskontingentes LEK.

Die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

8. Sichtschutzwall
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sichtschutzwall ist ein Wall mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände im lose geschütteten Zustand mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 anzulegen und zu erhalten.

9. Unzulässige Wohnnutzung
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem Allgemeinen Wohngebiet im Nordwesten, welches entsprechend als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt ist, Wohngebäude unzulässig, solange die maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit durch den landwirtschaftlichen Betrieb „Hauptstraße" Nr. 103 überschritten wird.

10. Unzulässige Gewerbenutzung
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E-1, welches entsprechend als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt ist, dauerhaft genutzte Arbeitsplätze (Arbeitsbereiche in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten) unzulässig, solange die maximale Immissionshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit durch den landwirtschaftlichen Betrieb „Hauptstraße" Nr. 103 überschritten wird.

11. Grünplanerische Festsetzung

a) Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Bäume einzubringen. Diese sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu schützen.

b) Auf den Privatgründstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

c) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB ist eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

d) Die Spielplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB mit einem 3m breiten randlichen Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) zu umgeben, welcher zweireihig zu bepflanzen ist.

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen:
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990

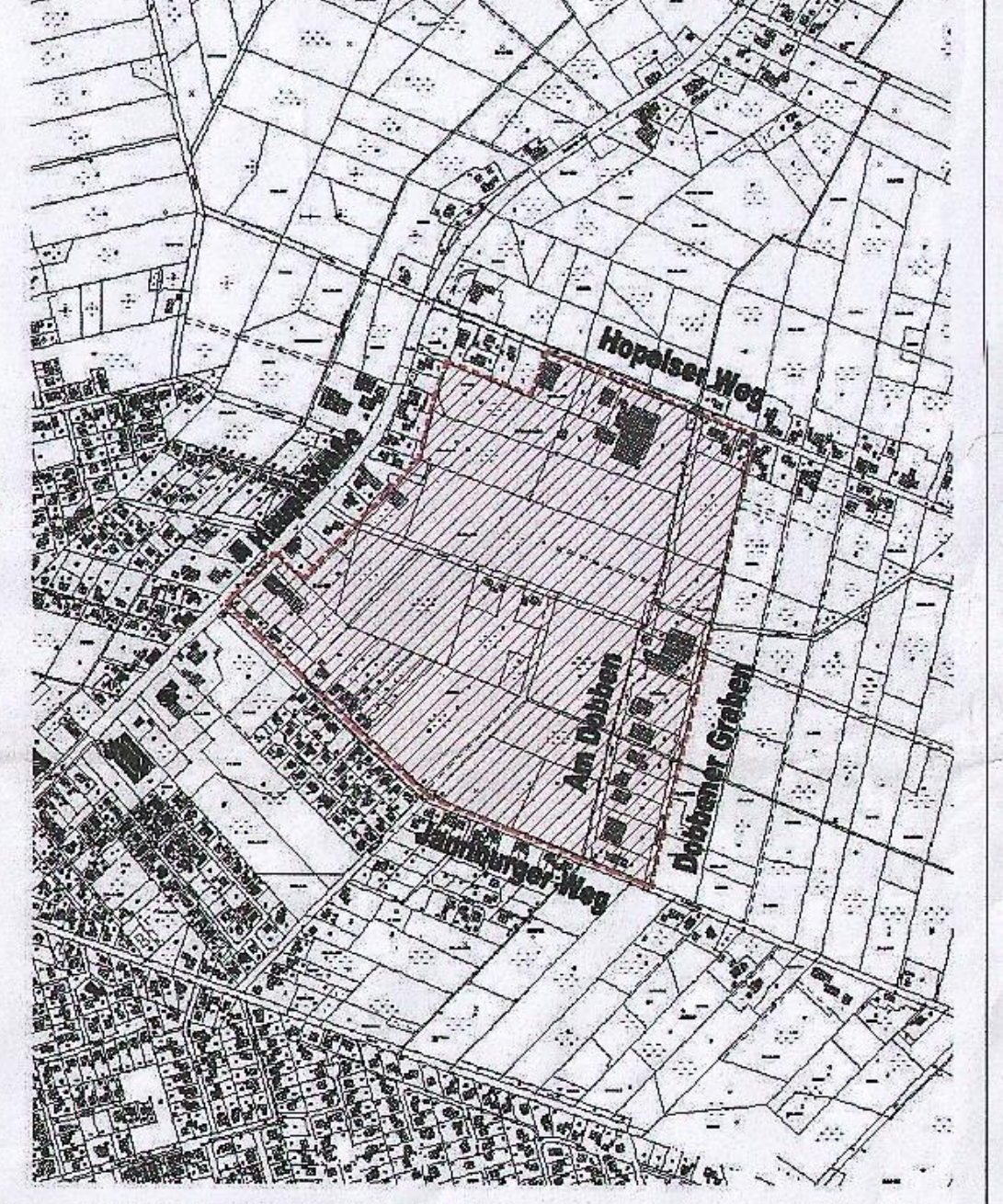
2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Sichtfelder:
Gemäß § 31 Abs. 2 NdsStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen 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.

5. Zufahrten:
Im Bereich entlang der B436 sind Ein- und Ausfahrten nur in Abstimmung und mit Erlaubnis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Aurich) zulässig.



STADT WIESMOOR
1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES A6 DER STADT WIESMOOR

PLANUNGSABTEILUNG BAUAMT
AM RATHAUS 2
26639 WIESMOOR
Tel.:04944/305142 Fax:04944/305147

MASSTAB 1:1000

BLATT-NR. 1

	DATUM	NAME	ZEICHNUNG
GEZEICHNET	09.07.2008	D. Bo	BEBAUUNGSPLAN
GEÄNDERT			PROJEKT 1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES A6 DER STADT WIESMOOR
DER BÜRGERMEISTER			