

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 55 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergieGesellschaft mbH, Aurich
Aurich, den 16.03.2017
Pommer & Schwarz
Kornstraße 11, 26605 Aurich
Planverfasser

3. Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2017
LGN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaleinheit Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzellen L4-348/2017, Stand vom 16.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
Aurich, den 16.03.2017
LGN Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
Kartenzustimmter: 7.26605 Aurich
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2018 als Sitzung (§ 10 BauGB) 13.04.2016 gemäß § 9 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

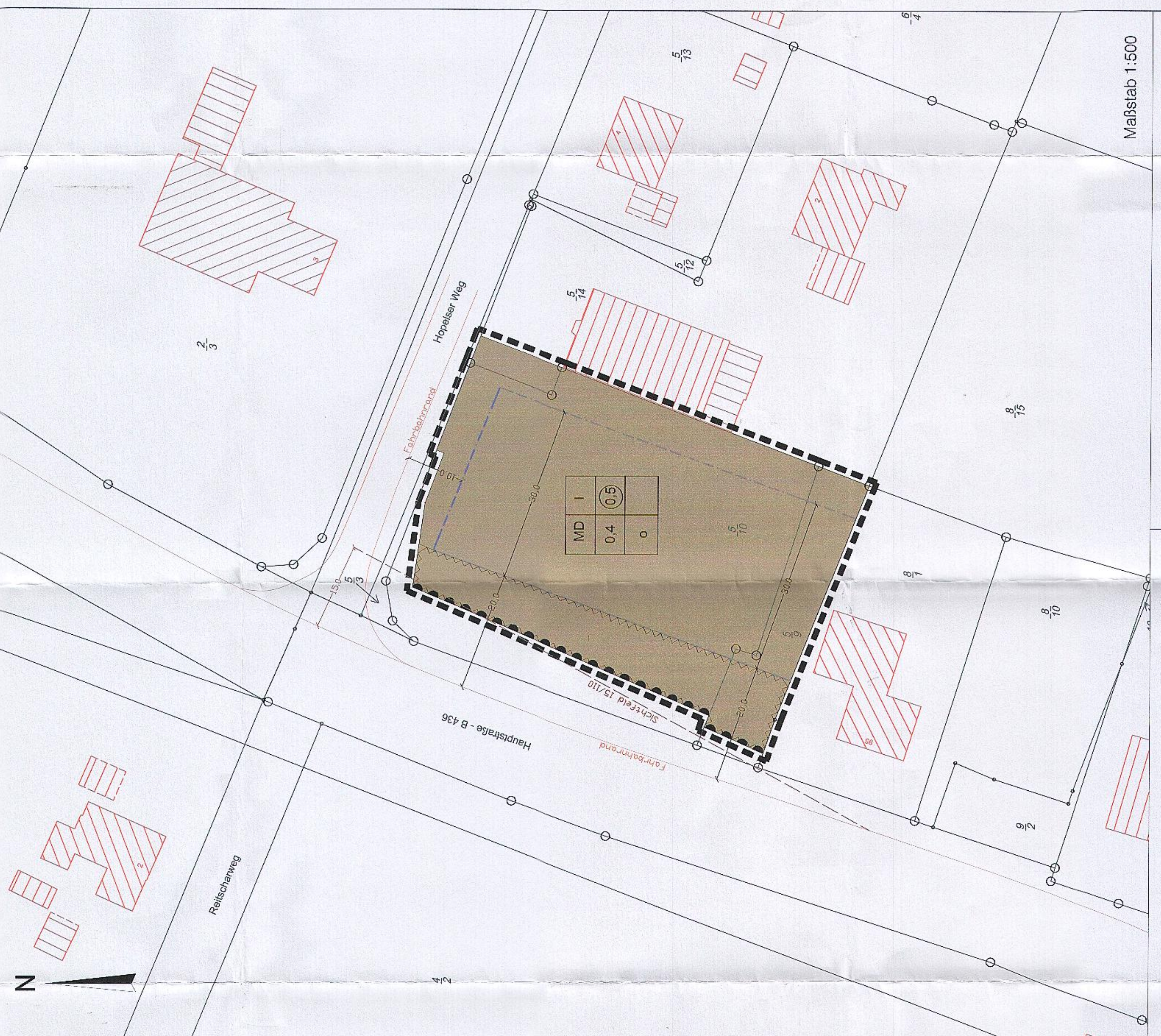
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung A 6 - 4. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2018 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Wiesmoor bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 6 - 4. Änderung ist damit am 16.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

8. Mängel und Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

9. Mängel und Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 6 - 4. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



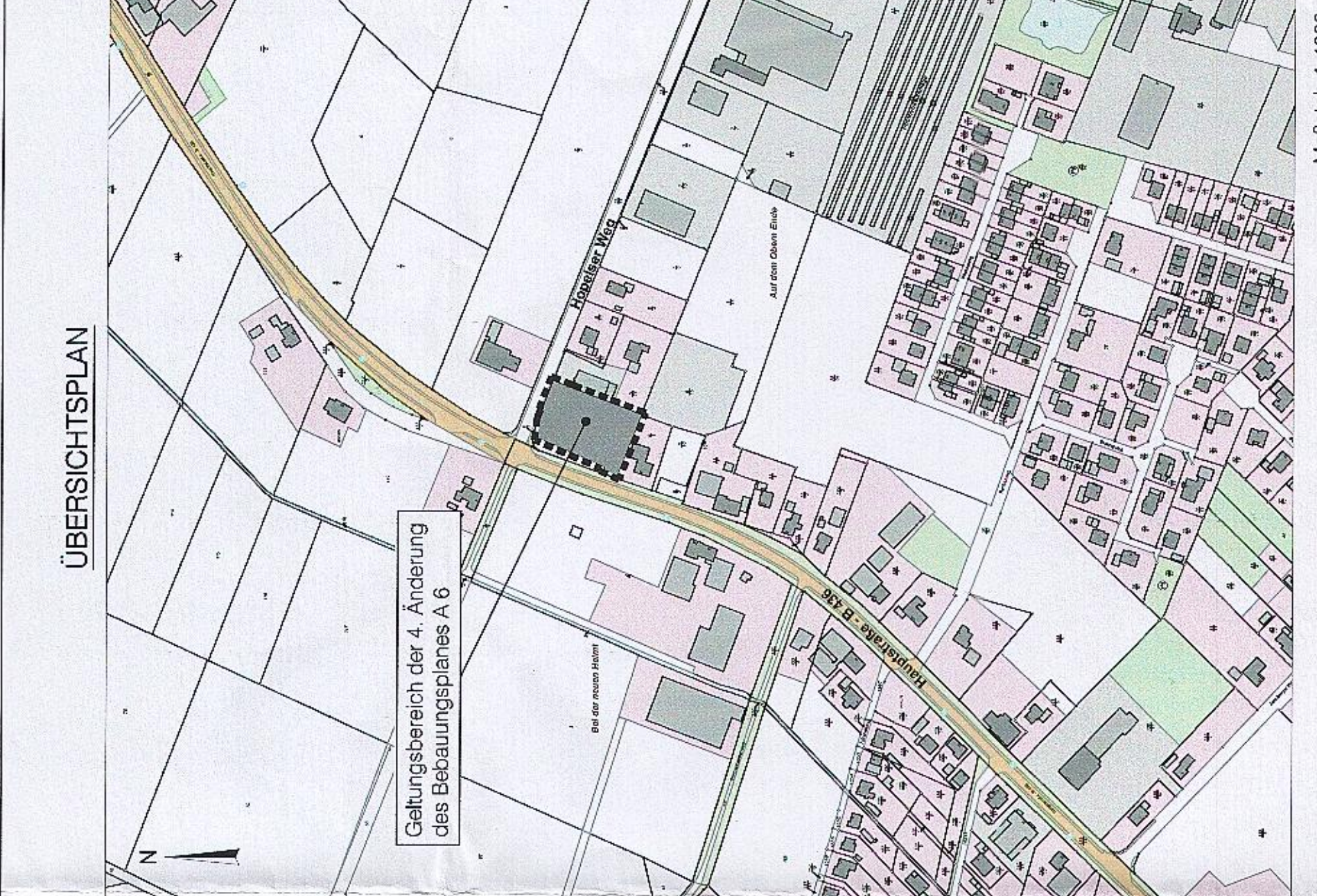
Planunterlagen
Genehmigung: 16.11.2017
Datum der Festschreibung: 16.11.2017
Antragnummer: L4-348/2017
Liegenschaftskarte
LGN Katasteramt Aurich
Kartenzustimmter: 7.26605 Aurich

Planunterlagen
Genehmigung: 16.11.2017
Datum der Festschreibung: 16.11.2017
Antragnummer: L4-348/2017
Liegenschaftskarte
LGN Katasteramt Aurich
Kartenzustimmter: 7.26605 Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Dorfgebiet
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
0.5 Geschossflächenzahl (GFZ)
1 Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
0 offene Bauweise
Baugrenze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO (i.d.F. von 1977) allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 19 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.
3. Vollgeschosse
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (i.d.F. von 1977) die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall gem. § 17 Abs. 5 BauNVO (i.d.F. von 1977) um 1 Geschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschossfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzubereiten, dass nicht mehr als 0,50 m Sockelhöhe sichtbar in Erschließung treten.
5. Bauweise
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO (i.d.F. von 1977) eine offene Bauweise festgesetzt. Die Lieferbeschränkung für Gebäude wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (i.d.F. von 1977) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgehoben.
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB cauliche Anlagen jeder Art inklusive Stellplätze nicht errichtet werden.
7. Anpflanzung von Bäumen
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je angelegte 100 m² Grundstücksfläche fünf Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
• Erle
• Ahorn glutholza
• Birke
• Betula pendula, - pubescens
• Harleibuche
• Carpinus betulus
• Robluuche
• Fagus sylvatica
• Kirsche
• Prunus avium, - padus
• Eiche
• Quercus petraea, - robur
• Eberesche
• Sorbus aria, - aucuparia
• Linde
• Tilia cordata
• Ulme
• Ulmus carpinifolia
• Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten
8. Rechtskraft dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor außer Kraft.

1. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen in der zu Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.09.1977 und
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2017,
- Planrechtverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.
2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fußgeschichtliche 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.
3. Altlasten / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten 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.
4. Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5. Bodenschutz
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verbleiben, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung Z0 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung Z0 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 anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
6. Lärmschutz
Im Rahmen zukünftiger Bauverfahren ist gütlich durch eine zugewiesene Messstelle nachzuweisen, dass geplante Gewerbetriebe die Richtwerte der TA-Lärm bzw. der vorhandenen und zulässigen Grenzwerte einhalten. Des Weiteren ist die Vereinbarkeit zukünftig beantragter Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm der westlich gelegenen Bundesstraße B 436 im Bauverfahren nachzuweisen.
7. Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzusprechen (Erkundungspflicht der Ausbaunehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
8. Oberflächenwasser
Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein freies Grundstück noch in den Straßenebereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstücksgrenze ist beispielsweise eine Entwässerungsinne (Acco-Diänne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.
9. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DIN GW 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 Risikostrom zu verlegen. Die Hydranten sind daran zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.
10. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NStVG und den Vorgaben dem FStiG dürfen Anfahrtszungen, 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 einzurichten.
11. Gewässerverordnungen
Bauarbeiten zur Gewässerverbesserung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverbesserung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.
12. Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegebenen Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle heimischen Vögelarten und bestimmte Amphibienarten, vgl. www.flm-amnag4.bln.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie einbüchlich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abtriebs- oder Baummaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen 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 Aurich zu erhalten.



Maßstab 1:4000



STADT WIESMOOR
4. Änderung des Bebauungsplanes A 6
der Stadt Wiesmoor
"Eckbereich Hauptstraße / Hopelaiser Weg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Table with 4 columns: Kreis, Anlage, Projekt-Nr., and Maßstab. It also includes a table for the date of the plan's validity and a table for the plan's status.