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 diesen Bebauungsplan Nr. A8 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung mit örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 30. Nov. 2017
Siegel
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 8 wurde ausgearbeitet von:

30. Nov. 2017
Stadt Wiesmoor Fachbereich 3
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor
Stadt Wiesmoor Der Bürgermeister Im Auftrag
Der Planverfasser

3. Kartengrundlage
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**
03916
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:4-308/2016, Stand vom 01.09.2016). 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 30.11.2017
Siegel
(Unterschrift) (Tewes)

4. Abstimmungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 05.12.2016 den Bebauungsplan Nr. A 8 beschlossen.
Wiesmoor, den 30. Nov. 2017
Siegel
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A8 "Marktstraße" 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 05.04.2017 in der Tageszeitung und am 05.04.2017 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 8 "Marktstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 13.04.2017 bis einschl. 16.05.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den 30. Nov. 2017
Siegel
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. A 8 "Marktstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Wiesmoor, den 30. Nov. 2017
Siegel
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Nr. A 8 ist gemäß § 10 BauGB am 07. Juni 2017 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 8 ist einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am 07.06.2017 rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den 12.06.2017
Siegel
Der Bürgermeister

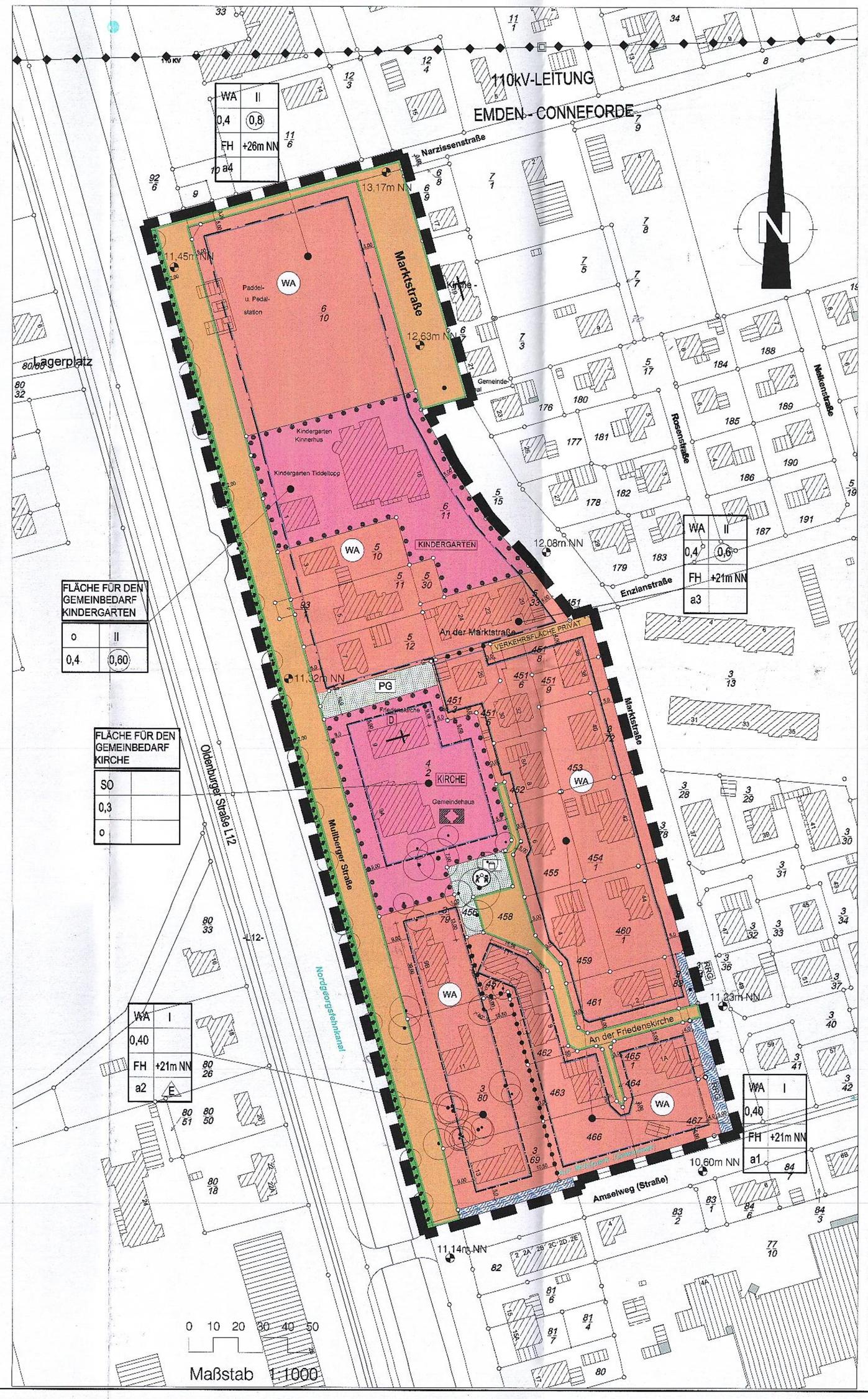
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 8 "Marktstraße" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A 8 "Marktstraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
Siegel
Der Bürgermeister

Gemarkung Wiesmoor Flur 5



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

2.1. Bauweise Allgemeines Wohngebiet (WA)

In der abweichenden Bauweise (a 1) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 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 22 m in jede Richtung. In der abweichenden Bauweise (a 3) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 40 m in jede Richtung. In der abweichenden Bauweise (a 4) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise a1 bis a4 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

2.2. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen (Mailberger Straße, An der Friedenskirche, Narzissenstraße und Marktstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

2.3. 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. zwei 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. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m (a1,a2 und a3) bzw. 26m (a4) über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2. Grundstücksgröße

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung (E - nur Einzelhäuser zulässig) muss die Grundstücksgröße mind. 600 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §2 Abs. 12 (ohne Bauast) NBauO.

3.3. Tiefgarage

In dem allgemeinen Wohnbaugebiet nördlich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" sind Tiefgaragen gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

4. Sonstige Festsetzungen

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

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 5 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. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 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.

4.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist in den umgrenzten Flächen sowie im Kronenbereich der markierten Bäume verboten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an etwa gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen; bei Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe festgesetzt.
Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu ergreifen und diese im zugehörigen Bauantrag zu erläutern.

4.3. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) - Kindergarten

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" sind folgende Nutzungsarten zulässig: Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Spielplätze , untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze.

4.4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) - Kirche

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche sind folgende Nutzungsarten zulässig: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (u.a Tages- u. Begegnungsstätte, Gemeindehaus), untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze.

4.5. Andere Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes A8 treten die in diesem Geltungsbreich liegenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. A2 "Wohngebiet südlich der Narzissenstraße" außer Kraft. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. A8 „Altenzentrum- (Rechtskraft seit 21.06.1985) außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einfriedungen

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

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste 1:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre (u. Sorten)
Schwarterle	Alnus glutinosa (u. Sorten)
Birke	Betula pendula, - pubescens (u. Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus (u. Sorten)
Rotbuche	Fagus sylvatica (u. Sorten)
Kirsche	Prunus avium, - padus (u. Sorten)
Stieleiche	Quercus robur (u. Sorten)
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia (u. Sorten)
Winterlinde	Tilia cordata (u. Sorten)
Ruster	Ulmus carpinifolia (u. Sorten)

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzliste 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

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

Sollten 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 anzufordern, 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 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 den 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 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 Hochstraßabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

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 Einmündungsbereichen 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.lfv-bayern.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 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.

Sträucher und Hecken

Durch BNatSchG (§ 39) ist das Abschneiden und auf den Stock setzen von Sträuchern und Hecken in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), eingetragen ins Verzeichnis der Baudenkmale, an dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Anbauten an das Baudenkmal nach § 9 NDSchG („Friedenskirche") sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Eine Baumaßnahme bedarf nach § 10 Abs. 1 NDSchG zumindest einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZV 90

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ
- I — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- GH — Gebäudehöhe über NN in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- a1 / a2/ a3 / a4 — abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 2.1)
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- PRIVAT — Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

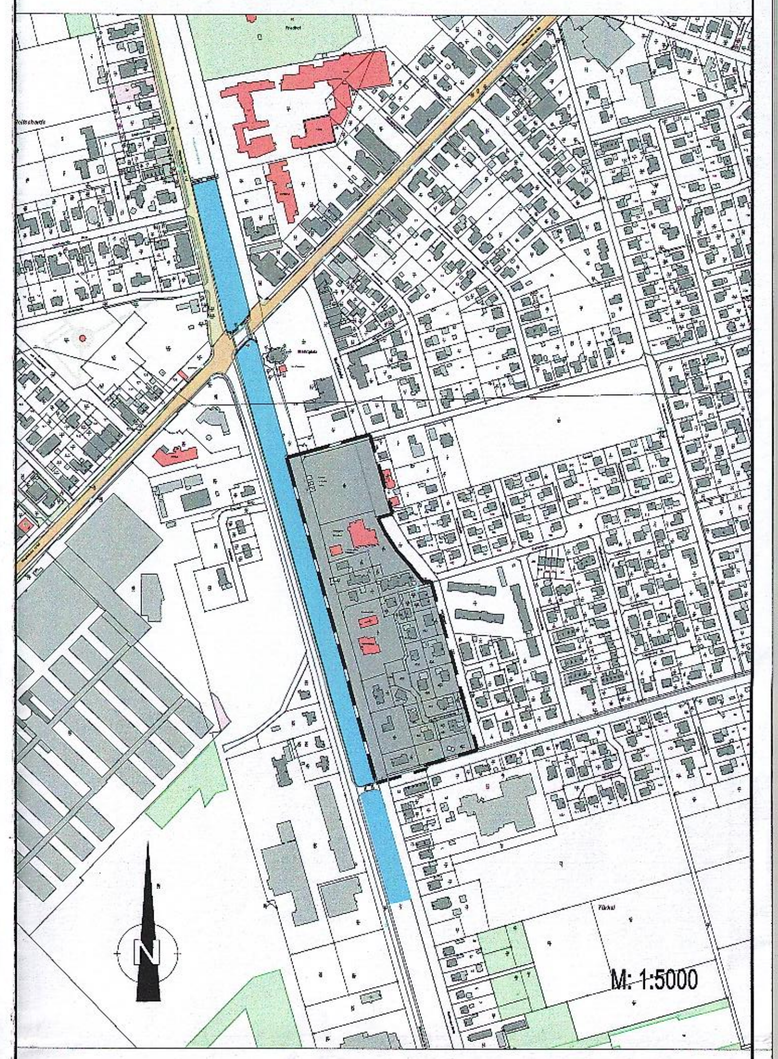
5. Grünflächen
- Grünfläche
- PG — private Grünfläche
- Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen
- KIRCHE — Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirche
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindergarten
- D — Baudenkmal (nachrichtlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- RRG — Gewässer: hier Regenrückhaltegraben
- Gewässer: hier Gewässer II. Ordnung
- Hauptversorgungsleitungen: Hier 110kV-Leitung Emden - Conneforde

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Bäume TF 4.2.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern hier siehe TF 4.2.

Zeichnerische Hinweise
z.B. 10,60 m NN
- Höhenpunkt gemessen über NN

ÜBERSICHT



STADT WIESMOOR
BEBAUUNGSPLAN A8
"MARKTSTRAßE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planungsstand: 29.05.2017

MAßSTAB 1:1000

STADT WIESMOOR
PLANUNGSABTEILUNG BAUAMT
HAUPTSTRASSE 193
26639 WIESMOOR
Tel.:04944/305142 Fax:04944/305147

BLATT-NR. 1

	DATUM	NAME	ZEICHNUNG
GEZEICHNET	16.03.2017		BEBAUUNGSPLAN
GEPRÜFT	29.05.2017		PROJEKT
PLOTDATUM			NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES A8 "MARKTSTRAßE"