Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Wiesmoor die Aufstellung des Bebauungsplanes B15 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 01.03.2021

Siegel

Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2021
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 (Stand vom 27.08.2021). 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 7.9.2021

Katasteramt Aurich

(Unterschrift)

Siegel

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes B15 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe

Marienhafe, den 27.08.2021

(Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes B15 beschlossen.

Wiesmoor, den 01.03.2021

Siegel

Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes B15 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Aushang am 16.04.2021, in den Tageszeitungen am 17.04.2021 und auf der Homepage am 15.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes B15 und die Begründung haben vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.05.2021 gegeben.

Wiesmoor, den 01.03.2021

Siegel

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B15 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor,den 01.03.2021

Siegel

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan B15 ist gemäß § 10 BauGB am 10.03.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan B15 ist damit am ~~XX.XX.20XX~~ 10.03.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor,den 10.03.2021

Siegel

Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B15 ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,den

Siegel

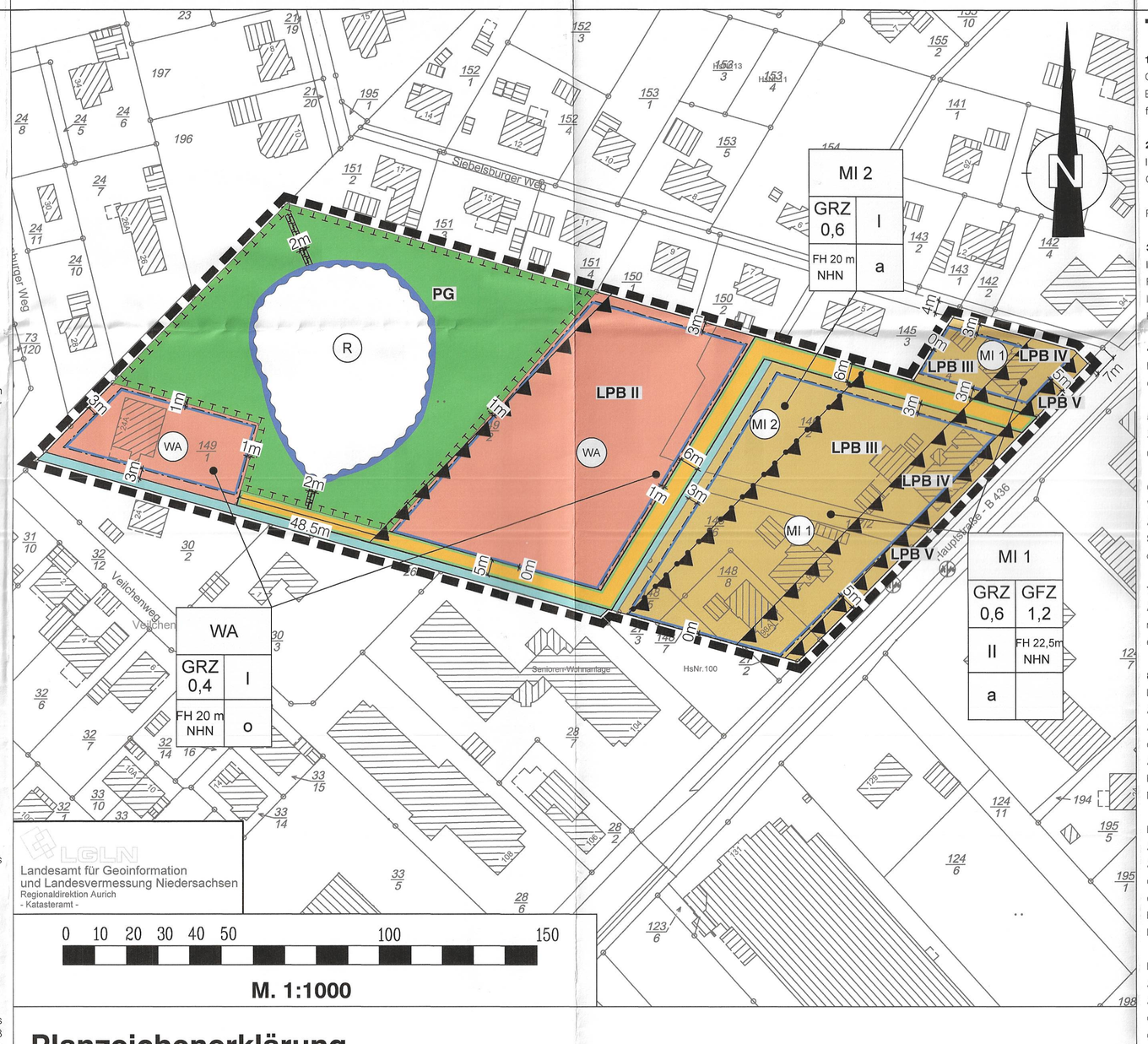
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B15 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,den

Siegel

Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 / 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
I / II	Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH 20/22,5m NHN	max. zulässige Firsthöhe

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

PG — Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Flächen für die Wasserwirtschaft

R — Regenrückhaltebecken

Wasserflächen

Wasserfläche (Entwässerungsgraben)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB I/A — Umgrenzung der Flächen für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmpegelbereiche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesmoor

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Mischgebiet
Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 ausgeschlossen.

3. Gebäudehöhe
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 20 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebiets MI 1 wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 22,5 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Abweichende Bauweise
Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und 2) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 24 m in jede Richtung.

5. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

6. Maßnahmen zum Gewässerschutz
Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten.
An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferrandstreifens anzulegen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine natürliche Sukzessionsentwicklung einzuleiten. Als Pflegemaßnahme ist aufkommender Gehölzbewuchs periodisch zu entfernen.

8. Immissionsschutz
Lärmpegelbereich V:
An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen.
An allen der „Hauptstraße" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". November 1989, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV:
An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Hauptstraße" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:
An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Hauptstraße" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:
An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:
a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind auf der der B 436 (Hauptstraße) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)" bzw. von 60 dB(A) für ein „Mischgebiet (MI)" nicht überschritten wird.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

10. Private Verkehrsflächen
Für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesmoor festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Vorgartenbereiche
Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis max. 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweise

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 mit Änderung vom 26.05.2011) 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 vier 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
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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 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-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

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.ffh- anhang4.bfn.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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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 zu erhalten.

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.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

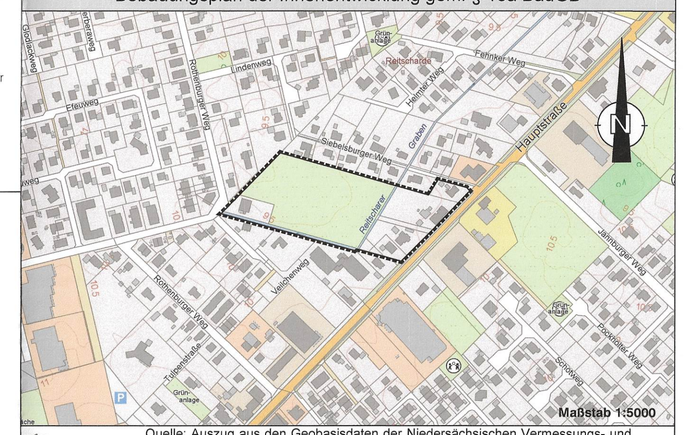
Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. B 15

"Hauptstraße / Siebelsburger Weg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	23.11.2020	H. Joost
Bearbeitet:	27.08.2021	H. Saade

weinert planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7