

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich

3. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGN
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 (Aktezeichen L4-79/2020, Stand vom 23.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
LGN (Amtliche Urkundensiegel Niedersachsen)
(Unterschrift)

4. Änderungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 21.06.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2024, 15:24:00 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 die öffentliche Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2024, 15:24:00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung und der Begründung haben vom 18.06.2024, 15:24:00 ortsüblich bekannt gemacht. Öffentlich auslegen.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) B 1 - 3. Änderung mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2024, 15:24:00 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 1 - 3. Änderung ist damit am 25.06.2024 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes B 1 - 3. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 18.06.2024
Seal of the City of Wiesmoor
Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
In dem allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

- 3. Bauweise
In dem allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4. Andere Bebauungspläne
Der Bebauungsplan B 1 der Stadt Wiesmoor, einschließlich der rechtskräftigen Änderungen, tritt für den überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten der 3. Änderung außer Kraft und wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage table with columns: Genehmigung, Plan, Datum der Festlegung, Aktualisierung, and a note about the map's accuracy.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Rechtliche Grundlagen
Als rechtliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

2. Bodentunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) melderechtlich und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde 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.

3. Altlastlagerungen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntem Altlastlagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holmriedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941/16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4. 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. Hinunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

5. Bodenkontaminationen
Sollten es im Rahmen der Bauaktivitäten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holmriedeweg 6, 26629 Großefehn, 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.

6. Recyclingbeton
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. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingbeton als Bauesatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mittelung Z0 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingbeton mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis <= Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mittelung Z0 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-Mittelung Z0 eingehalten werden.

7. Bodenverdichtung
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). 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.

9. Oberflächenabwasser
Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Accu-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen. Bei Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Hallen, Garagen, Zäune, Pflasterungen, etc.) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

10. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermerge 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 vorzuziehen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

11. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (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.

12. Gewässerverordnungen
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.

13. 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.fifa-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 Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwendungen gegenüber diesen Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69f BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Betreuung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten. Notwendige Gehilzbesetzungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach vorrätiger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

14. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten
Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollen bei Erdatarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. Fallopia japonica (Japanisches Staudenkraut) oder Impatiens glandulifera (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

ÜBERSICHTSPLAN



3. Änderung des
Bebauungsplanes B 1
der Stadt Wiesmoor
"Rotenburger Weg / Lindenweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB



Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbweidenstraße 7
26605 Aurich
Tel.: 04941/60406-0 / Email: info@pseeg.de

Table with columns: Gezeichnet, Geprüft, Datum, Name, Planunterlegung für.

Maßstab: 1:500 und 1:5000