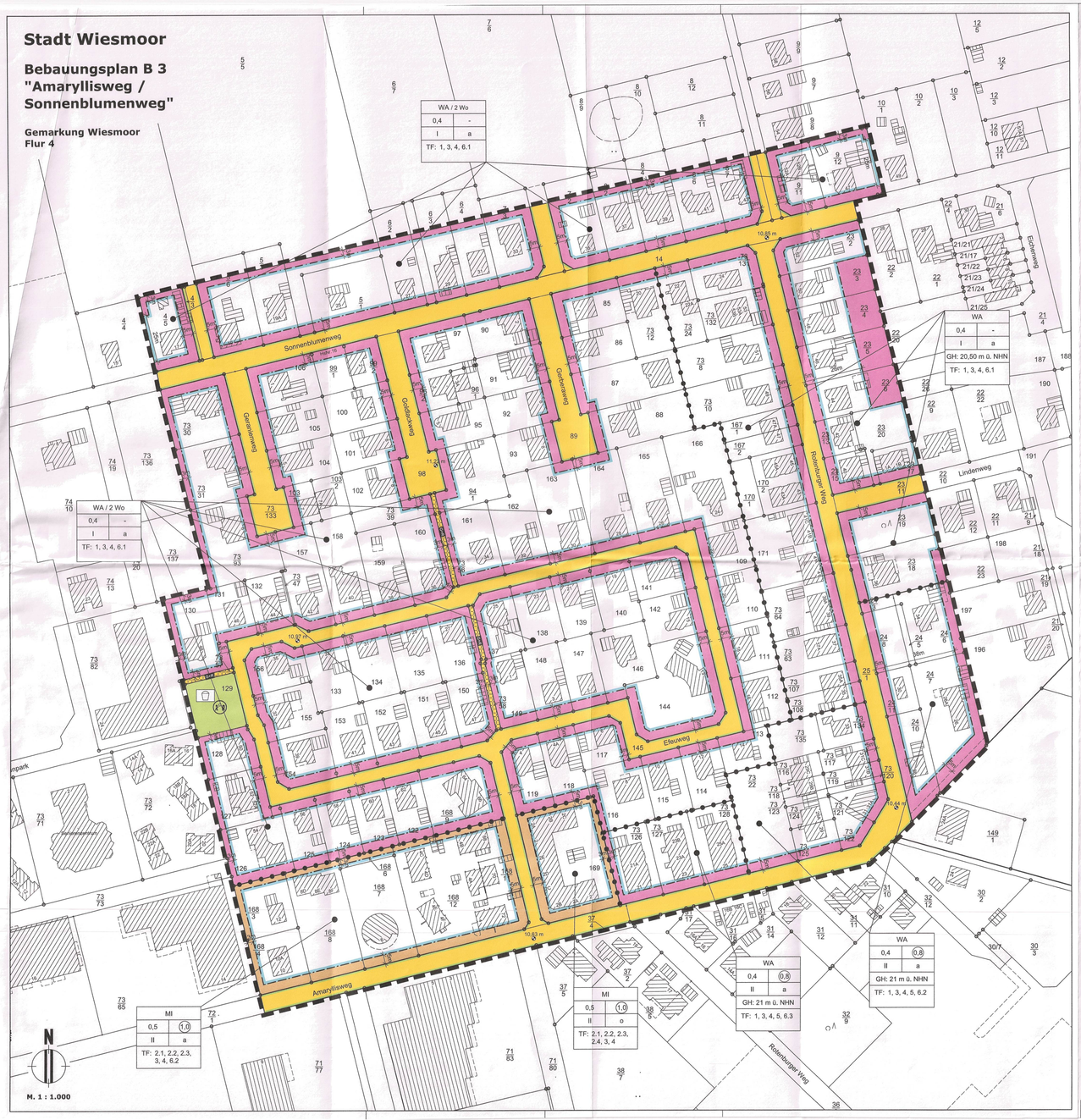
Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg"

Gemarkung Wiesmoor
Flur 4



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
   - MI — Mischgebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 1,0 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - 0,5 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - o — Offene Bauweise
   - a — Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
5. **Grünflächen**
   - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Nutzungsmaße bzw. Bauweise von bzw. in Baugebieten
   - TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
   - 12,65 m Geländehöhe

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
   Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
   2.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
   2.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   2.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
   2.4 Im Mischgebiet mit zugeordneter TF 2.4 sind von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe mit gemäß der Wiesmoorer Sortimentsliste (Stand Februar 2018) nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
   Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
   - Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
   - Bürobedarf/ Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
   - Großteilige Camping- und Sportgeräte
   - Elektrogroßgeräte für den Haushalt
   - Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
   - Bau- und Heimwerkerbedarf,
   - Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden
   - Gartenbedarf
   - Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)
3. **Garagen gemäß § 12 BauNVO**
   Garagen gemäß §12 BauNVO müssen zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2 m einhalten.
4. **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
   Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen nicht zulässig.
5. **Höhe baulicher Anlagen**
   5.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße, gemessen in Fassadenmitte, liegen.
   5.2 Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße, gemessen in Fassadenmitte (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
6. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
   In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der hier zulässigen Hausformen je nach zugeordneter Nummer höchstens folgende Länge betragen darf:
   6.1: 22 m
   6.2: 24 m
   6.3: 25 m

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**
   Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 3.
2. **Vorgärten**
   Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (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 zu den Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs und Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Beteiletfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.
3. **Einfriedungen**
   Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) sind mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

Pflanzenliste 1:
Bäume

Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula, - pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kirsche	Prunus avium, - padus
Eiche	Quercus petraea, - robur
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia
Linde	Tilia cordata
Rüster	Ulmus carpinifolia
Obstbäume	insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzenliste 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

BauNVO
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

Archäologische 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 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegenden 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 der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Dieser ist mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
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.

Baustoffe
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen außerdem 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 Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Wasser- und Deichrechtliche Belange
Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegt.

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.

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.

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.

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 Höchst- abstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

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 Ein- mündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

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.lfh-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.

Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldfreimachung den Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan B 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 10.02.25

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 22.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes B 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
Wiesmoor, den 10.02.25

Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wiesmoor, Flur 4 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © _____ 2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2022). 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.~~
Geschäftsnachweis: L4-217/2022
Katasteramt Aurich Unterschrift (Siegel) 29.01.25

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Baum- und Umweltplanung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: -
Entwurf: -
Satzungsexemplar: -

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 28.08.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.12.2023 bis 15.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den 10.02.25

Bürgermeister (Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan B 3 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiesmoor, den 10.02.25

Bürgermeister (Siegel)

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan B 3 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister (Siegel)

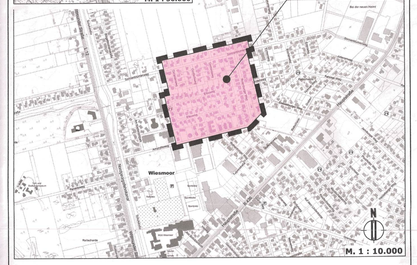
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister (Siegel)

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister (Siegel)

Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan B 3 "Amaryllisweg / Sonnenblumenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB