

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 59 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. KommVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. B 5 mit der Bezeichnung "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017



2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung #2016



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.1.2017). 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 23.2.2017

Katasteramt Aurich
(Unterschrift) (Terv. ev)



3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 5 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinerert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

ppp. Weinerert
(Dipl.-Ing. T. Weinerert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 5 beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017



5. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 18.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 5 "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2016 in der Tageszeitsung und am 24.11.2016 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 5 und der Begründung haben vom 05.12.2016 bis einschl. 09.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiesmoor, den 02. März 2017



6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan Nr. B 5 "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 02. März 2017



7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. B 5 ist gemäß § 10 BauGB am 12. Mai 2017 im Amtsblatt Nr. 20 für das Landkreis Aurich und für die Stadt Emken bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. B 5 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 24. Mai 2017



8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B 5 "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

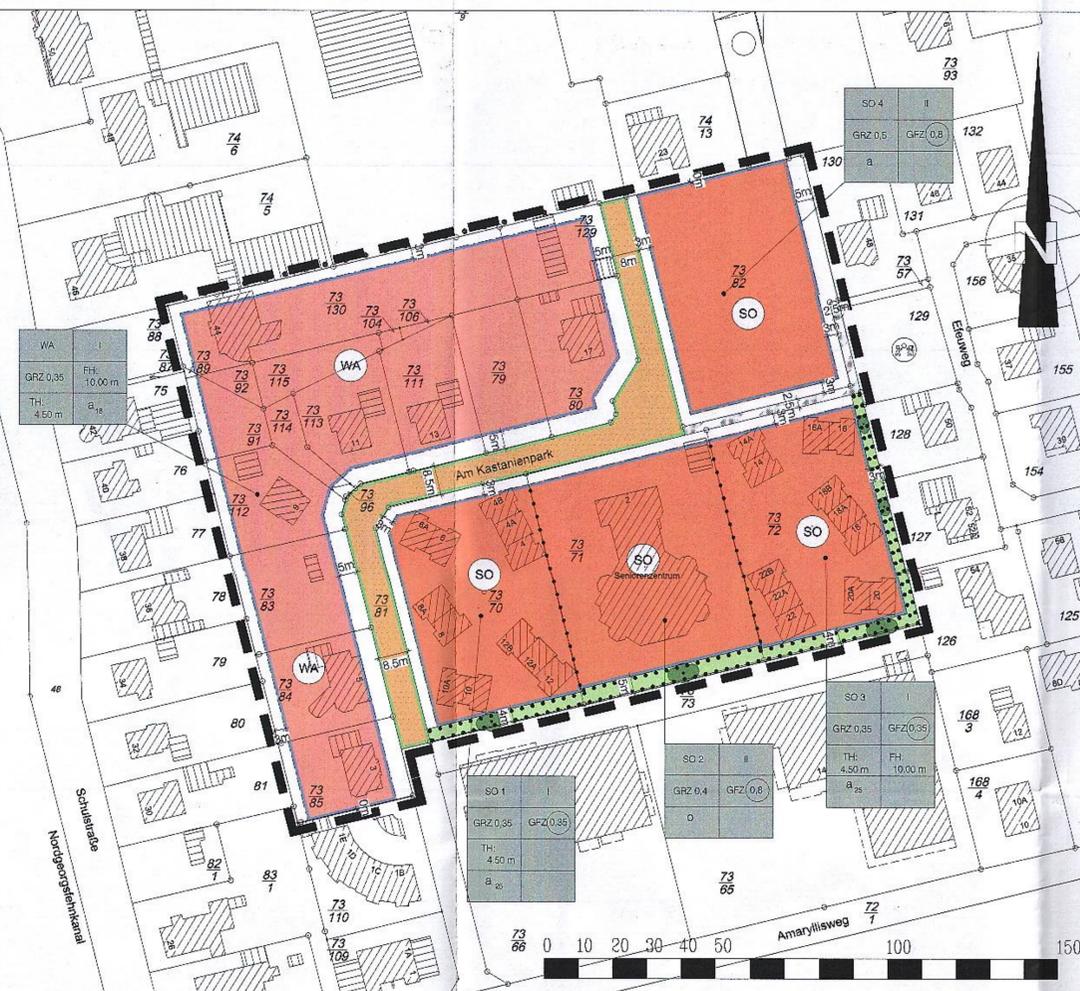
Wiesmoor, den

Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B 5 "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das sonstige Sondergebiet SO1 - SO4 „Seniorenwohnanlage“ dient der Unterbringung im Rahmen von ambulant-betreutem Wohnen sowie im Rahmen von intensiv betreutem Wohnen bis zur Vollpflege. Zulässig sind:

- Seniorenerechte Wohngebäude
- Einrichtungen für soziale Pflegedienste
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise
Innerhalb des Sondergebietes SO 4 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird die abweichende Bauweise a 18 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a 18 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 und SO 3 wird die abweichende Bauweise a 25 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a 25 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

3. Gebäudehöhe
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Bereich des WA-Gebietes sowie in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO3 eine Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Ferner wird eine Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze festgesetzt, die das festgesetzte Maß - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben, Krüppelwälmern und Dachaufbauten - an keiner Stelle überschreiten darf. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

4. Bestandschutz
Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

6. Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche Bindung von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher in Gruppen zu 5-7 Exemplare derselben Art, zweireihig, auf Lücke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt hierbei 1,5 x 1,5 m bei einer Qualität der Gehölze von 100/150 m (2x verpflanzt, ohne Ballen). Der Pflanzenbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

7. Andere Bebauungspläne
Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. B 5 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. B 1 außer Kraft.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Seniorenwohnanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - I - II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
 - TH Maximale Traufhöhe 4.50 m
 - FH Maximale Firsthöhe 10.00 m
- Bauweise und Baugrenzen**
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - FuR Fuß- und Radweg
- Natur und Landschaft**
- private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise (Fortsetzung)

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.

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.

Brandschutz
Als Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 406 von min. 800 l/min. bzw. 40 m³ für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind demart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die entgeltliche Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

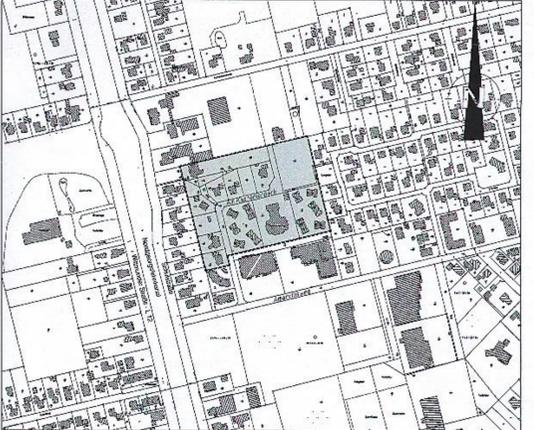
Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NStroG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

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.fth-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 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 und der Stadt zu erhalten.

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

Stadt Wiesmoor Bebauungsplan Nr. B 5 "Altenwohn- und Pflegeheim Josefinenhof"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Übersichtskarte 1:5.000

Bearbeitungsstand: 20.02.2017



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 98356-0 Fax.: 04931 / 98356-29