

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. B6 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 15.10.2013

Siegel
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B6 - 3. Änderung wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

Norden, den 15.10.2013
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

3. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B6 - 3. Änderung und der Begründung haben vom 14.08.2013 bis einschließlich 16.09.2013 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den 15.10.2013

Siegel
Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. B6 - 3. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 15.10.2013

Siegel
Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. B6 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. B6 - 3. Änderung ist damit am rechtswirksam geworden.

Wiesmoor, den

Siegel
Der Bürgermeister

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B6 - 3. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

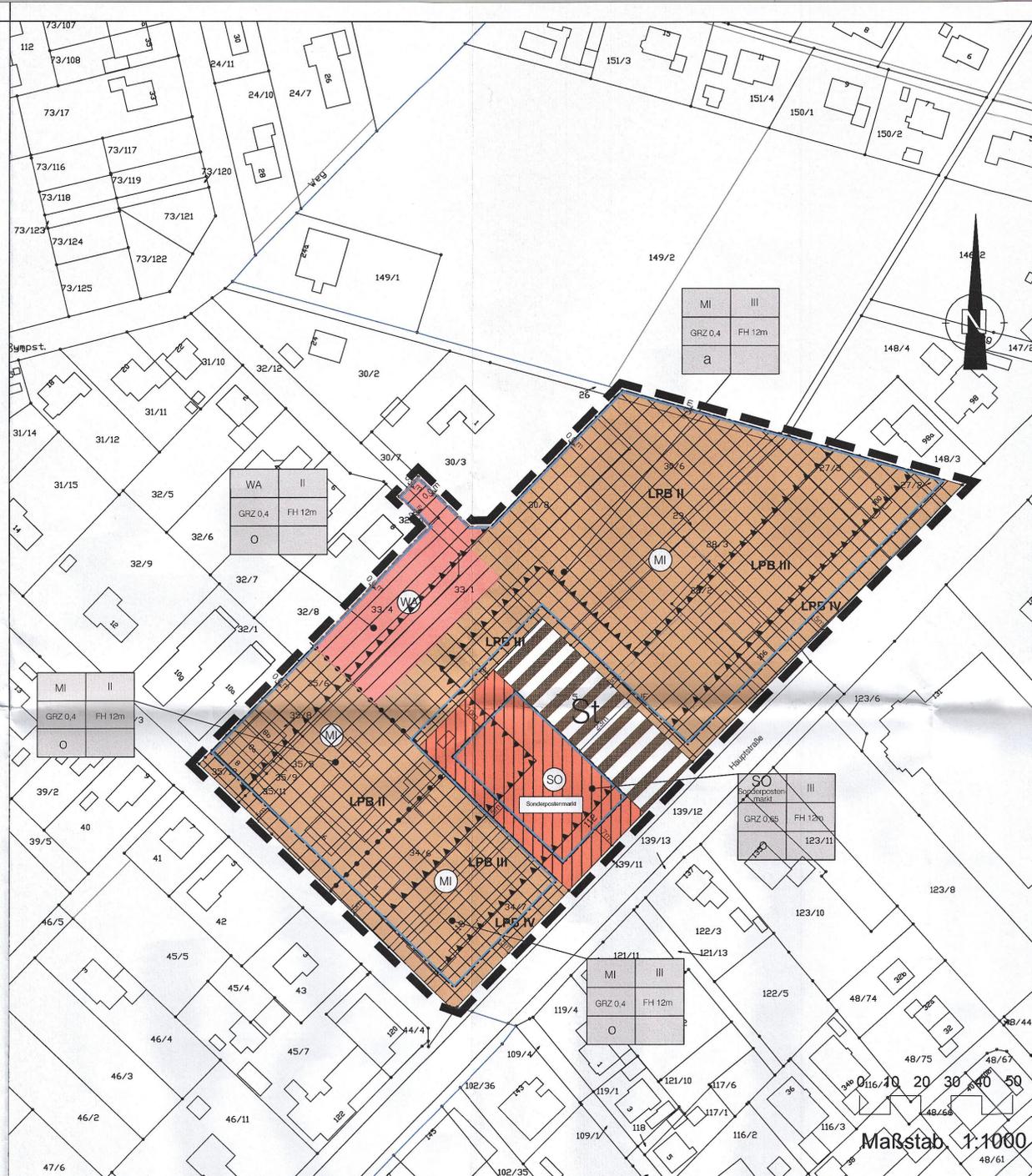
Wiesmoor, den

Siegel
Der Bürgermeister

7. Mängel und Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B6 - 3. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Sonderpostenmarkt

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- FH max. zulässige Firsthöhe
- II - III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

- Private Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung:
Stellplätze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche II bis IV

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes 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.

1.3 Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt (SO Sonderpostenmarkt) festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet "Sonderpostenmarkt" dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit wechselnden, periodischen und saisonalen Artikeln.

Zulässig sind:
Auf der Ebene des ersten Vollgeschosses ein Sonderpostenmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 qm,
Auf den Ebenen oberhalb des ersten Vollgeschosses ist das Allgemeine Wohnen zulässig.

2. Höhe der Baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Das Maß gilt ab Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen Punktes der Hauptstraße (B 436).

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb eines Teilbereiches des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

4. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 6 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. B 6 außer Kraft.

5. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

6. Immissionsschutz

Lärmpegelbereich IV:

An allen der Hauptstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Hauptstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich III:

An allen der Hauptstraße oder den festgesetzten Stellplätzen (St) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Hauptstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. An allen der Hauptstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_{w,res} = 40 dB, für den Lärmpegelbereich III von R_{w,res} = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II von R_{w,res} = 30 dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärms nach DIN 4109 bleibt die Art der schutzbedürftigen Nutzung und die damit für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehenden unterschiedlichen Orientierungswerte unberücksichtigt.

Innerhalb der Mischgebiete sind die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der zur Hauptstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen.

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) 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.

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 Ausbaubetriebe). 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.

Sichtfelder

Gem. § 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 dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Stadt Wiesmoor Bebauungsplan Nr. B 6 3. Änderung "Wohnanlage La Vida"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Übersichtskarte 1:5000

Bearbeitungsstand: 24.09.2013



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66-0 Fax.: 04931 / 983 66-29