

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. C 10 mit der Bezeichnung "Senioren-Anlage Kastanienstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 15.12.2009
 
 Der Bürgermeister

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für G.L.L. nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für G.L.L. mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2009). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
 Katasteramt Aurich
 Aurich, den 15.12.2009
 
 Im Auftrag
 Unterschrift

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 10 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
 Norddeicher Str. 142
 26506 Norden
 Norden, den 15.12.2009

 (Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 20.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C 10 "Senioren-Anlage Kastanienstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Wiesmoor, den 15.12.2009
 
 Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 20.04.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 10 und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 10 und der Begründung haben vom 02.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiesmoor, den 15.12.2009
 
 Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. C 10 mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 15.12.2009
 
 Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. C 10 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. C 10 "Senioren-Anlage Kastanienstraße" ist damit am 16.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

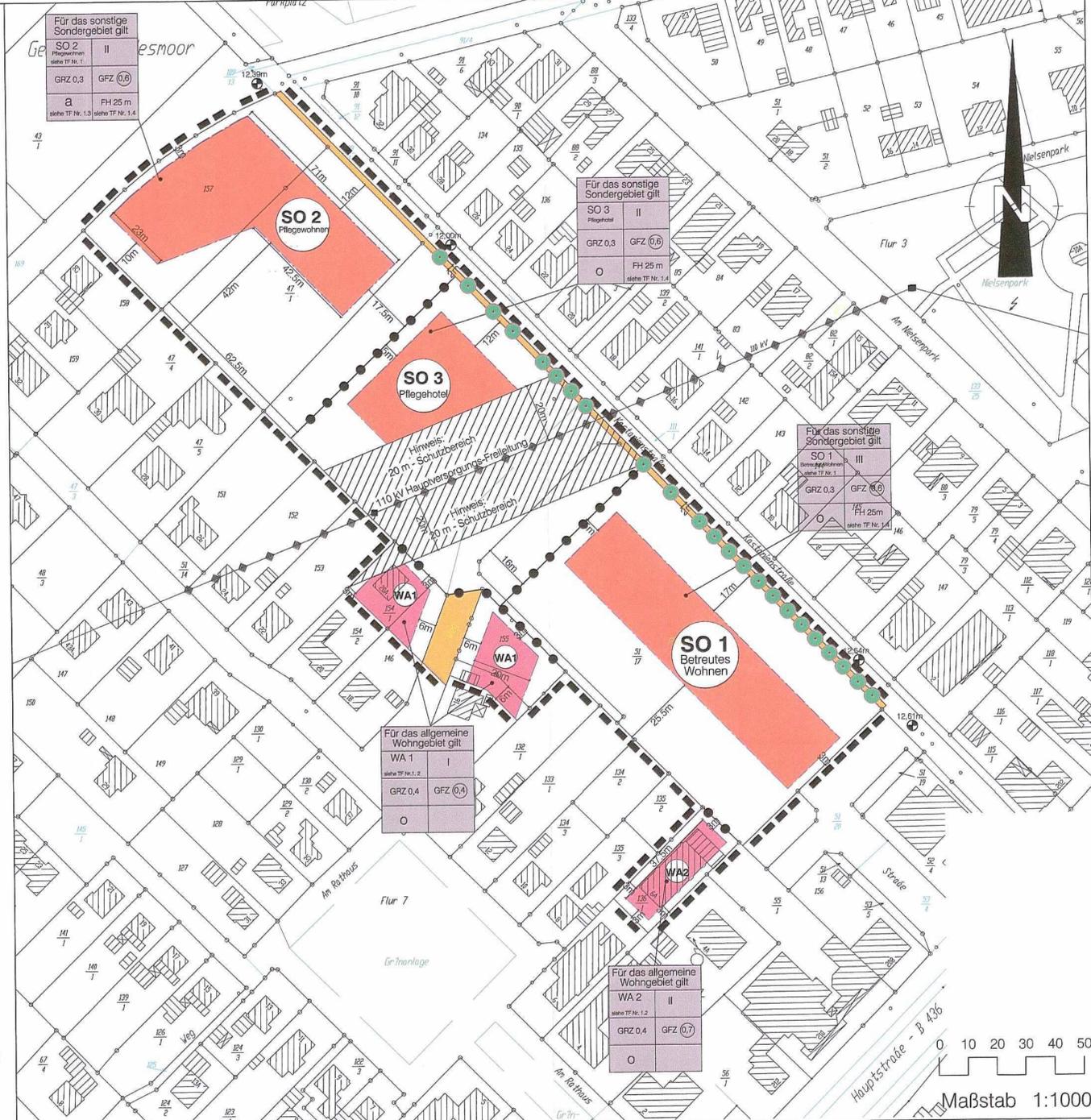
Wiesmoor, den 21.12.2009
 
 Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. C 10 "Senioren-Anlage Kastanienstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister

9. Mängel und Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. C 10 "Senioren-Anlage Kastanienstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
 Siegel
 Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none">  Sonstiges Sondergebiet: Betreutes Wohnen  Sonstiges Sondergebiet: Pflegegehöhen  Sonstiges Sondergebiet: Pflegehotel  Allgemeines Wohngebiet 	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl FH Firethöhe II - III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse <p>Bauweise und Baugrenzen</p> <ul style="list-style-type: none">  Baugrenze  o offene Bauweise  a abweichende Bauweise <p>Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none">  Straßenverkehrsflächen 	<p>Erhaltung von Bäumen</p> <ul style="list-style-type: none">  zu erhaltender Laubbaum <p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none">  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  Hauptversorgungsleitung: 110 kV - Freileitung  Zeichnerischer Hinweis: 20 m Freileitungsschutzbereich ausgehend von der Leitungssache (Verbindungsline der Mastmitten) 	<p>Sonstige Darstellungen</p> <ul style="list-style-type: none">  z.B. 12,00m Höhenlagen <p>Landkreis Aurich Gemeinde Stadt Wiesmoor Gemarkung Wiesmoor Flur 7 Maßstab 1:1 000 Antrags-Nr. L4 - 9/2009 Örtl. Überprüfung 25.03.2009</p>
--	--	--	--

Textliche Festsetzungen (TF)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Betreutes Wohnen“ dient der Unterbringung im Rahmen von ambulant-betreutem Wohnen. Zulässig sind:

- Seniorengerechte Wohngebäude
- Einrichtungen für soziale Pflegeleistungen
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Pflegehöhen“ dient der Unterbringung im Rahmen von intensiv betreutem Wohnen bis zur Vollpflege. Zulässig sind:

- Pflegewohnheim und Pflegestation
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Das sonstige Sondergebiet SO 3 „Pflegehöhen“ dient der kurzzeitigen Unterbringung und Pflege in Form eines Pflegehotels oder der Tagespflege. Zulässig sind:

- Beherbergungsgewerbe mit Pflegeeinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe und freien Berufe
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

1.2 Allgemeines Wohngebiet
 Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Abweichende Bauweise
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 „Pflegehöhen“ eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne einer Längenbeschränkung.

1.4 Firsthöhe
 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von 25 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Anpflanzungen
 Auf den privaten Grundstücksflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm - gemessen 1 m über OK Geländeoberfläche dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (siehe auch Hinweis: 110 kV Freileitung Emden/Borßum - Wiesmoor).

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.

Andere Bebauungspläne
 Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. C 10 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. C 2 außer Kraft.

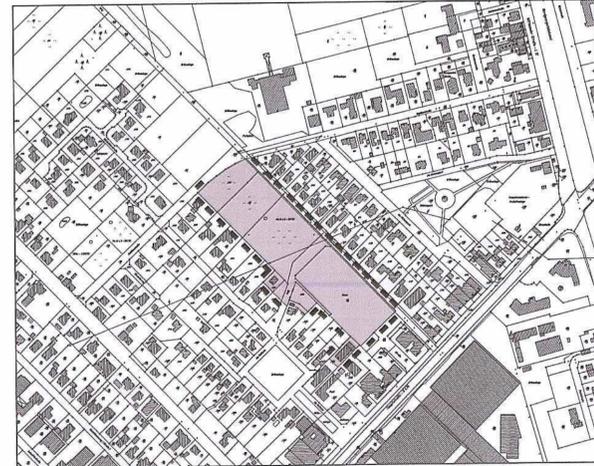
110 kV-Freileitung
 Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen dem Betreiber E.ON Netz GmbH die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Die Prüfung der E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.
 Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung werden von der E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig benötigt. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der vom Betreiber E.ON Netz GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Geltungsbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung des Sicherheitsbereiches in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. C 10

"Senioren-Anlage Kastanienstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Übersichtskarte 1:5000

Bearbeitungsstand: 09.07.2009



Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
 Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362