Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Wiesmoor dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 mit der Bezeichnung "Wohngebiet Neuer Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel ..... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 ,Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022

LGLN 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 (Stand vom 12.04.2022). 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,

Aurich,
LGLN, Katasteramt Aurich

..... (Unterschrift) Siegel

2. Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe

Marienhafe, den

..... (Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" beschlossen, Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekanntgemacht, Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" und die Begründung haben vom XX.XX.202X bis einschließlich XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.wiesmoor.de eingestellt

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 "Wohngebiet Neuer Weg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor,

Siegel ..... Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
Gem, § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max, zwei Wohnungen zugelassen.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem, § 14 BauNVO und Garagen gem, § 12 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise a_1 sind Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung.
In der abweichenden Bauweise a_2 sind Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.
Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise a_1 und a_2 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem, § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

5. Gebäudehöhe
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt §2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

7. Zufahrten
Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versiegelungen, Aufbauten, intensive Rasennutzung mit wöchentlicher Mahd unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2) erfolgen

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste 1:
Bäume

Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kirsche	Prunus avium, - padu
Eiche	Quercus petraea, - robur
Eberesche	Sorbus aria, – aucuparia
Linde	Tilia cordata,
Ruster	Ulmus carpinifolia

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzliste 2:
Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus sosparius
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrosenarten	Rosa alba, pimpinellifolia, -canina
Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Weide	Salix alba, aurita, -carprea, -cinerea
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
Blaubeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst	

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die Örtlichen Bauvorschriften sind bei dieser 1. Änderung nicht Gegenstand und bleiben weiterhin geltend.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1/2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
FH — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
a_1 — abweichende Bauweise 1
a_2 — abweichende Bauweise 2
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
F+R — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **hier:** Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
M — Standort Müllbehälter

Flächen für die Wasserwirtschaft

R — Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerischer Hinweis

M — Fläche für die Wertstoffbehälter
z.B. 10,30 m NHN — Höhenlagen gemessen über NHN

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 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.

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
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.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
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.

Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-gesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungs-satzung 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.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzuforderm, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden.
Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

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

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 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 Höchstabstand 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 Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

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.

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.ffh-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.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. C15
"Wohngebiet Neuer Weg"
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB

LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	17.11.2022	A. Michael
Bearbeitet:	01.02.2023	A. Michael

w|e|n|e|r|t planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7