

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des BauNVO, der nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Zuständigkeit der Stadt Wiesmoor für die Durchführung von Baugesetzbuchverfahren (BauGB) hat, hat die Stadt Wiesmoor im Rahmen des § 10 Abs. 3 NBauO eine öffentliche Ausschreibung zur Realisierung der oben genannten Baugesetzbuchverfahren (BauGB) beschlossen.
Die folgenden Festsetzungen sowie den öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Baugesetzbuchverfahren (BauGB) hat die Stadt Wiesmoor beschlossen.
Wiesmoor, den 18.05.2016

2. Planverfahren
Legenschaftliche Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geodatenkatalog der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (©2016)

Die Planverfahren betreffen die Planung der Baugesetzbuchverfahren (BauGB) und sind als öffentlich-rechtliche Baugesetzbuchverfahren (BauGB) zu verstehen. Die Abgrenzung der Baugesetzbuchverfahren (BauGB) erfolgt nach § 1 Abs. 3 NBauO. Die Abgrenzung der Baugesetzbuchverfahren (BauGB) erfolgt nach § 1 Abs. 3 NBauO.

Kommunale Ausschreibung
Unterstützung
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. C 15 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weiner
Norddeicher Str. 7
26666 Norden

Hinweise (2)

Bodenkunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fähigkeitschichtliche Bodenkunde 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 Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeigeneinstellung anzuzeigen. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Maßstäbe anzuhängen.

Abhängigkeiten/Alternativen
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise zur Abhängigkeiten bzw. Alternativen zugelegt 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 Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeigeneinstellung anzuzeigen. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Maßstäbe anzuhängen.

Artillerie
Die bei den Bauarbeiten anfallende Artillerie (z. B. Baustellentafeln) unterliegen den Anforderungen des Kreisfeuerwehrgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in ihrer jeweils gültigen Fassung einer entsprechende Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumahme anfallende Bodenabfall, wobei nicht am Verkaufsort weiterverwendet wird.

Bodenrecht
Soll es im Rahmen der Baugenehmigung zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist die Untere Bodenrechtbehörde gemäß § 11 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) zu informieren. Sollen im Rahmen der Baugenehmigung Recyclingmaterialien abgefordert werden, sind diese gemäß § 11 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) zu informieren. Sollen im Rahmen der Baugenehmigung Recyclingmaterialien abgefordert werden, sind diese gemäß § 11 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) zu informieren.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzusprechen (Erdverlegetarif für Ausfallstromlinien).

Obertankwasser
Der Bauunternehmer verpflichtet, über Erkundungs- und Prüfungsarbeiten, wenn er sich bei dem Bauunternehmer informieren will, dem Bauunternehmer mit dem Auftraggeber abzusprechen, inwieweit jenen jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundungen, vor deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Brandrisiko
Alle Grundstücksabnahme ist eine Löschwasseranlage entsprechend der DVGW M 405 von min. 800 l/min bzw. 48 min für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuziehen. Die Versorgungsverantwortung ist im Regime zu verlegen. Die Hydranten sind direkt zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstzustand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzreferat des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Straßenreiner
Gemäß § 31 Abs. 2 NSchG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Hecken und andere mit dem Grundstück verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich der Straßen sind diese Schritte einzuhalten.

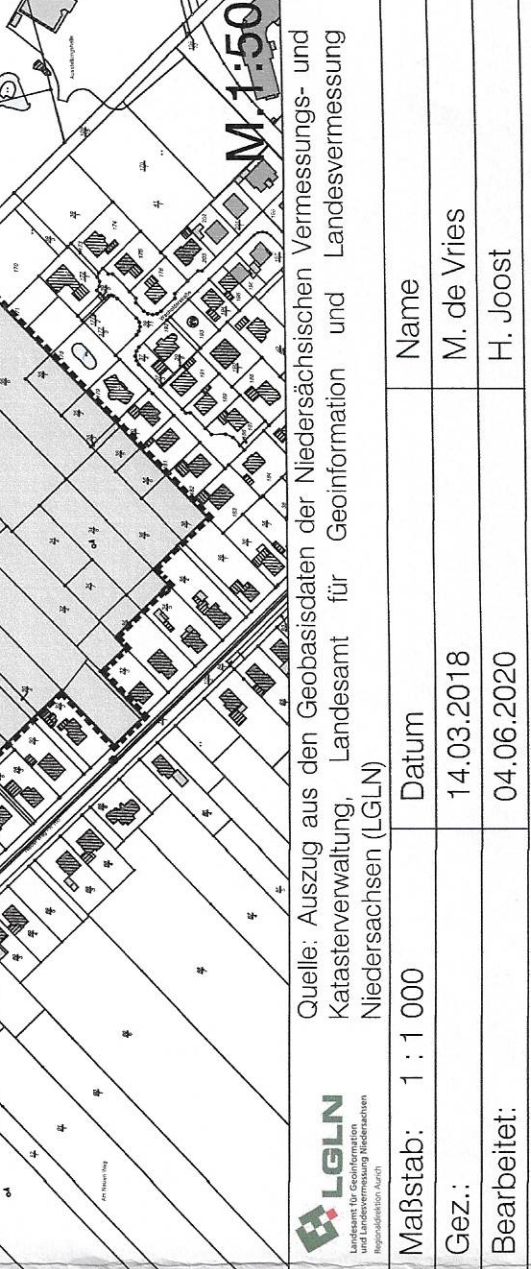
Gewässerverbindungen
Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt ist und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

Artenschutz
Die im Bodenschutzbereich (BNSchG) festgelegten Verbote zum Artenschutz des unter anderem für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten (z.B. für alle Fleckenläufer, alle heimischen Vögelarten und bestimmte Amphibienarten; vgl. www.naturgilde.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Art zu verletzen, sie abzu- oder zu töten, sie erkrankt zu machen oder ihre Fortpflanzung- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abwehr- oder Baumaterialien an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Blumen und Sträuchern können diese Belastungen sein. Bei Abwehr- oder Baumaterialien sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bodenschutzbereichs zu ergreifen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bodenschutzbereichs zu ergreifen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bodenschutzbereichs zu ergreifen.

Stadt Wiesmoor

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Wohngebiet Neuer Weg"

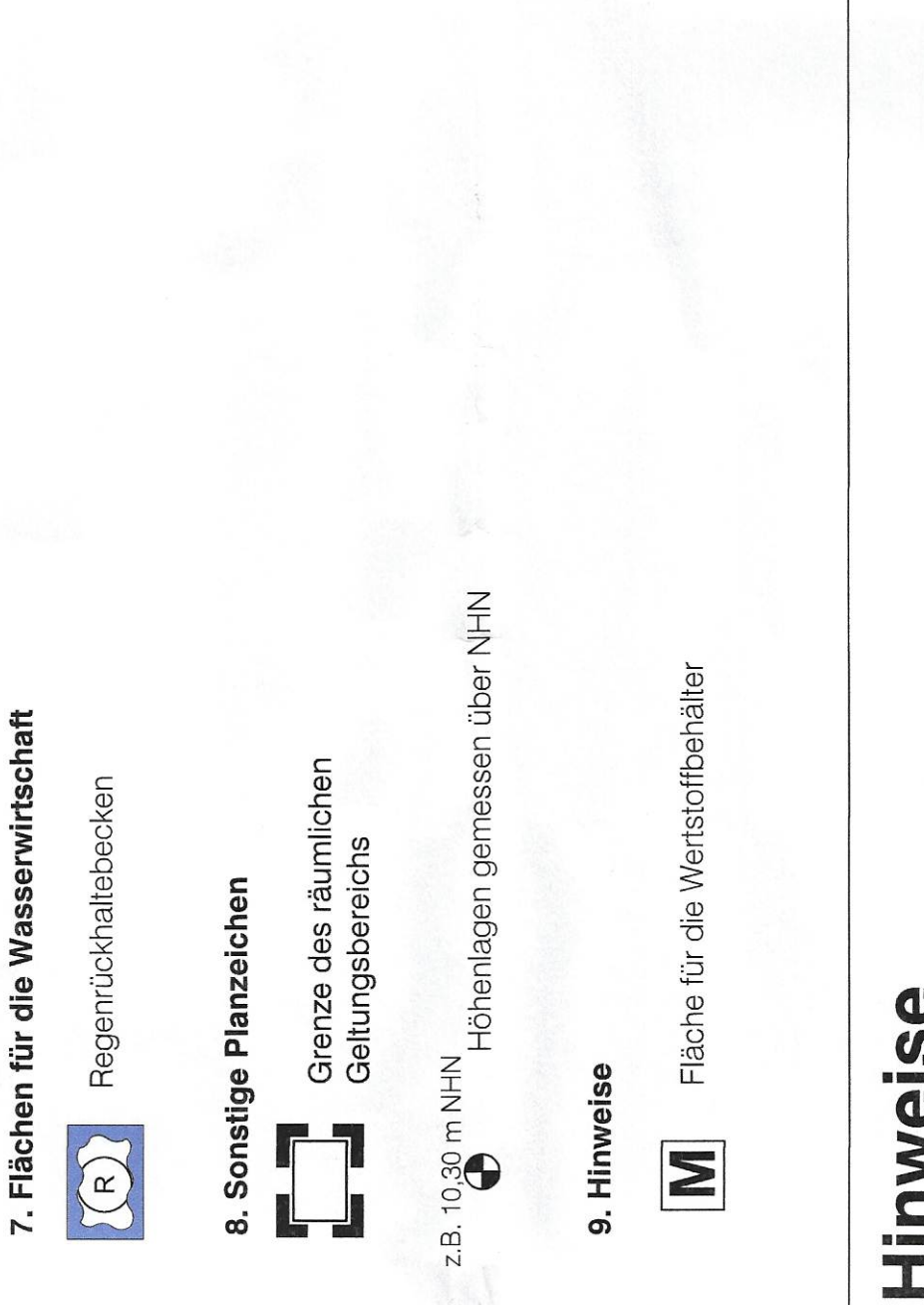


Quelle: Auszug aus dem Geodatenkatalog der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Maßstab:	1:1.000	Datum:	14.03.2018
Gez.:		04.06.2020	M. de Vries
Beauftragter:	H. Jost		

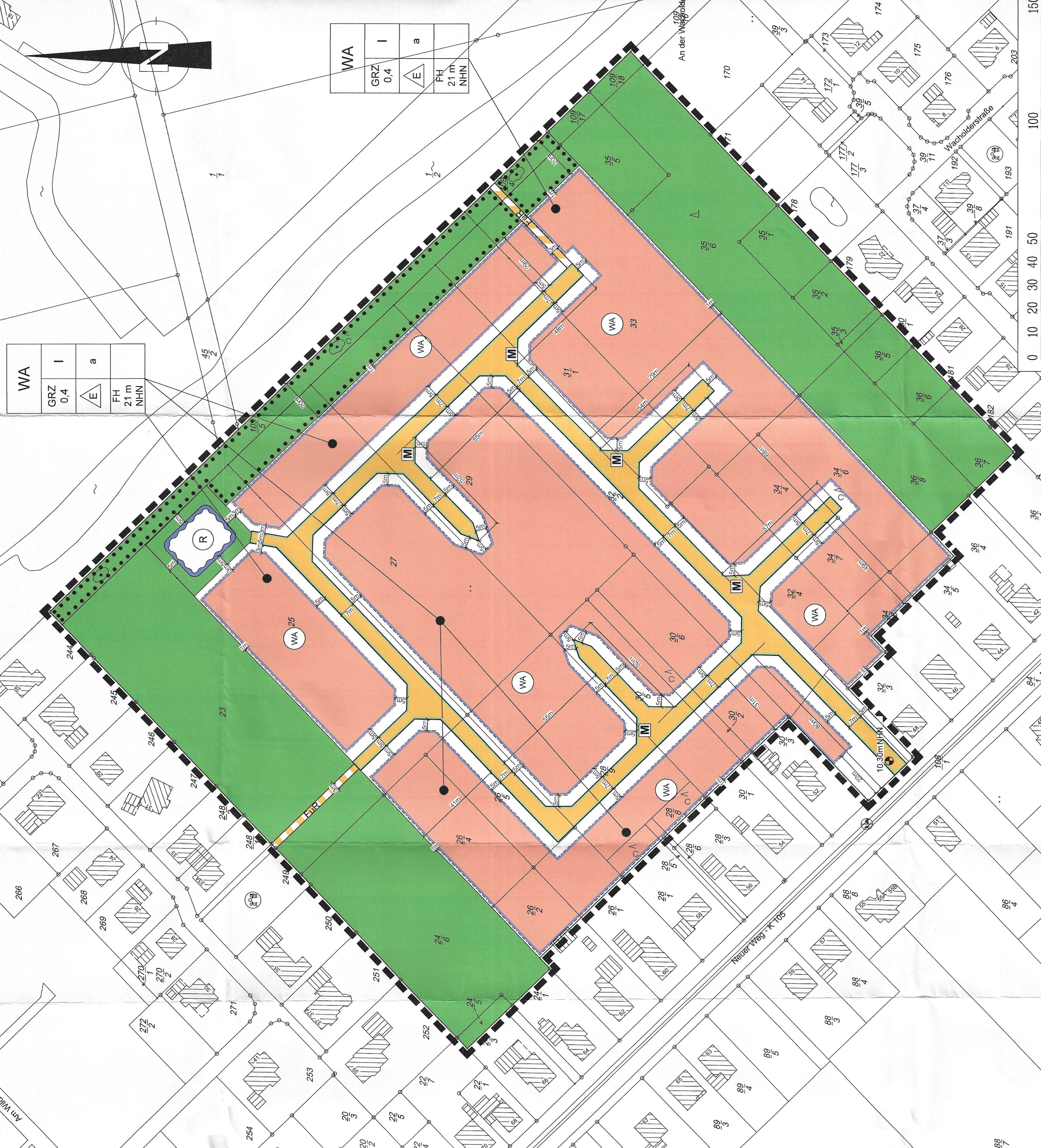
Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ Grundflächenzahl
I Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
FH Firsthöhe als Höchstmaß
NHN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 4)
E nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen**
Private Grünfläche
- 6. Natur und Landschaft**
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sträucher erhalten
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft**
Regenrückhaltebecken
- 8. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Höhenlagen gemessen über NNH
Fläche für die Wertstoffbehälter



Hinweise

Bodenkunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fähigkeitschichtliche Bodenkunde 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 Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeigeneinstellung anzuzeigen. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Maßstäbe anzuhängen.



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

- 1. Einfriedungen**
Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen (im Vorgartenbereich) ist mit standorttypischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (Vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).
- 2. Vorgärten**
Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den städteverträglichen First- bzw. Traufkanten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unvergast anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grünheitsreich zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Bepflanzungen bis max. 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Maßstab 1:1.000

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenliste)

- | Pflanzenliste 1: | Pflanzenliste 2: |
|------------------|--|
| Bäume | Kornelkirsche
Weißdorn
Eberesche
Hainbuche
Kirsche
Lärche |
| Blüher | Alnus glutinosa
Betula pendula, - pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium, - pedunculata
Quercus petraea, - robur
Sorbus aria, - aucuparia
Tilia cordata
Ulmus |
| Blüher | Kornelkirsche
Weißdorn
Eberesche
Hainbuche
Kirsche
Lärche |
| Blüher | Alnus glutinosa
Betula pendula, - pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium, - pedunculata
Quercus petraea, - robur
Sorbus aria, - aucuparia
Tilia cordata
Ulmus |
| Blüher | Rosa alba, - pimpinifolia, - canina
Rosa rubra
Rubus fruticosus sp.
Salix alba, aurita, - caprea, - chrysantha
Sambucus nigra
Tausenbacken (auch in Sätzen)
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus |
| Blüher | Rosa alba, - pimpinifolia, - canina
Rosa rubra
Rubus fruticosus sp.
Salix alba, aurita, - caprea, - chrysantha
Sambucus nigra
Tausenbacken (auch in Sätzen)
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus |
| Blüher | Rosa alba, - pimpinifolia, - canina
Rosa rubra
Rubus fruticosus sp.
Salix alba, aurita, - caprea, - chrysantha
Sambucus nigra
Tausenbacken (auch in Sätzen)
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus |

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Im Hinblick auf den gesamten Planungsbereich sind auf dem 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 sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 18 m in jede Richtung.
Bei der Längsbeschränkung 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.

5. Gebäudehöhe
Im Hinblick auf den Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NNH als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück l. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baustell) NBauO.

7. Versteigerung
Grundstücke durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versteigert werden. Weitere Übersetzungen sind unzulässig.

8. Zufahrten
Zufahrten ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück l. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baustell) NBauO.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standorttypische 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 Straßensäume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht verfestigt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

10. 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 Pflanzungen, Anlagen, intensive Bepflanzung mit wächertlicher Mark unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kultiviert-verutzten Pflanzen (Vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2) erfolgt.

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

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

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Im Hinblick auf den gesamten Planungsbereich sind auf dem 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 sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 18 m in jede Richtung.
Bei der Längsbeschränkung 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.

5. Gebäudehöhe
Im Hinblick auf den Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NNH als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Grundstücksgröße
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück l. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baustell) NBauO.

7. Versteigerung
Grundstücke durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versteigert werden. Weitere Übersetzungen sind unzulässig.

8. Zufahrten
Zufahrten ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück l. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baustell) NBauO.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standorttypische 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 Straßensäume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht verfestigt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

10. 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 Pflanzungen, Anlagen, intensive Bepflanzung mit wächertlicher Mark unzulässig. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen oder kultiviert-verutzten Pflanzen (Vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2) erfolgt.