



Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan C 3
4. Änderung

Gemarkung Wiesmoor
Flur 16

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 4. Änderung des Bebauungsplanes C3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 07.02.18

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes C3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den 07.02.18

Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2017). 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, den 08.02.18

Katasteramt Aurich (Siegel)

Unterschrift (Tervecht)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umwelplanung
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Fax: 04452 / 948528

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: 07.12.2017
Entwurf: 06.02.2018
Satzungsexemplar: 06.02.2018

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom 11.12.2017 bis 12.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiesmoor, den 07.02.18

Bürgermeister (Siegel)

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Wiesmoor, den ...

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes C3 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 07.02.18

Bürgermeister (Siegel)

7. Inkraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wiesmoor ist gemäß § 10 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan C3 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 07.02.18

Bürgermeister (Siegel)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den ...

Bürgermeister (Siegel)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den ...

Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet "Sport und Wellness"</p>	<p>4. Verkehrsflächen</p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>0,5 Grundflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>GH Gebäudehöhe als Höchstmaß</p>	<p>5. Grünflächen</p> <p> öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünstreifen</p>
<p>3. Bauweise, Baugrenzen</p> <p>a Abweichende Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>	<p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung</p> <p>TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...</p> <p> Geländehöhe</p>

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO „Sport und Wellness“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke und für Wellnessangebote sowie sonstiger zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Sport und Wellness“ sind zulässig:

- Mehrzweck- und Sporthallen,
- Außensportanlagen und -spielfelder nebst Zuschaueranlagen,
- Kegel- und Bowlingbahn,
- Sauna und Wellness-Einrichtungen und -Anlagen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Gastronomie
- Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister,
- dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht unbeschränkte Gebäudelängen zulässig.

Hinweise

Ursprungsplan
Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Ursprungsbebauungsplanes C 3 außer Kraft.

Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes C 3:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeicherverordnung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (im vorliegenden Fall insbesondere menschlich bearbeitete Hölzer) 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.

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.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als Bausatzstoff 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 Recyclingmaterial 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 anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

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.

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 Löschwasseremange 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. 200 m nicht überschreiten.

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.fhn-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. Umweltschadengesetz). 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 zu erhalten.

Stadt Wiesmoor

M. 1 : 50.000

M. 1 : 5.000

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan C 3
4. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB