

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 10 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3...

2. Planverfasser
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich.

3. Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 wurden am 13.02.2022, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 und der Begründung haben vom 14.02.2022 bis einschließlich 20.02.2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2022, als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten
Wiesmoor, den 14.02.2022
Der Bürgermeister

7. Verzierung von Verfahrns- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 ist die Verzierung von Verfahrns- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

8. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

9. Wiesmoor, den 14.02.2022
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen
Alle gesetzlichen Grundlagen in der zur-Zeit-geltenden Fassung gelten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 der Stadt Wiesmoor:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Bundesrauschutzgesetz vom 18.12.1980, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Planrauschutzgesetz vom 25.07.2009, zuletzt geändert am 15.02.2017,
- Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10.11.2021.

2. Bodenschutz
Sollten bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustoffabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht an Heimortort wiederverwertet wird.

3. Altlastenregelungen/Altstandorte
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustoffabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht an Heimortort wiederverwertet wird.

4. Abfälle
Sollten es im Rahmen der Baufähigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzhbehörde des Landkreises Aurich, Hohener Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 0494/1767014 oder 0494/1767015 unter Angabe von Ort, Name, Größe, Menge, Art und des weiteren Erfindens in den Boden oder der Ausleitung von Schadstoffen verständlich, und unverzüglich anzudeuten.

5. Bodenaushub
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwertet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzhbehörde des Landkreises Aurich, Hohener Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 0494/1767014 oder Tel.: 0494/1767015 abzustimmen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Altstandort „Wiesmoor Glänzel und Baumschulen GmbH“, Anlagen-Nr. 652.025.539.0001 sowie dem Trassenbereich der ehemaligen Fabrikam. Ugl. sind Dispositionen und Unterscheidungen des Bodenaushubs erdrechtlich.

6. Bodenverschüttung
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Erreichbarkeiten aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärsorten für den Einsatz zugelassen und nicht diskriminiert werden.

7. Bodenschutzhbehörde
Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 oder LC0 (maximal 20 µg/kg) zu erfüllen. Ein Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsregeln der LAGA-Mitteilung 20 und nur mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzhbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzhbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

8. Bodenverschüttung
Die im Zuge von Baumaßnahmen verbleibenden Bodenflächen, die nach Begründung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflösung (z. B. pflügen, räumen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenstrukturen wieder übernommen werden können.

9. Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baunehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen. Ein Erdungsgerät ist bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung anzufordern. Wenn es sich nicht um ein solches Gerät handelt, ist es als eine andere Geräteausführung zur Seite hin zu wählen.

10. 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 Geräteausführung zur Seite hin zu wählen.

11. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasseranlage entsprechend der DVGW W 405 mit mind. 800 l/min, bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuziehen. Die Versorgungsleitung ist als Riggssystem zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu überprüfen, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

12. Sichtschutz
Gemäß § 31 Abs. 2 NSHG und den Vorgaben dem FSHG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stäpkel, Hecken und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Erdmündungsbereichen der Straßen sind dieser Sichtfaktor einzuschätzen.

13. Gewässererschließung
Bauarbeiten zur Gewässererschließung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässererschließung gestellt und die erforderliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

14. Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Vernetze unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und alle heimischen Insektenarten). Die Vernetze sind zu beachten, wenn sie sich auf Flächen befinden, die dieser Arten zu wohnen, zu leben, zu laichen, zu überleben, zu überdauern und Ruhestätten zu beschützen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die betroffen sein könnten, sind die entsprechenden Behörden (Landkreis Aurich) zu informieren. Diese Behörden sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren. Nach der Genehmigung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erfragen. Nach der Genehmigung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erfragen. Nach der Genehmigung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erfragen.

15. Allgemeinere Umgang mit Invasiven Arten
Die Erbringung von Invasiven Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Bäume mit Invasiven Arten, wie z.B. Falke (Falke japonica (japanische Staudenblutweide) oder Impatiens glandulifera (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erfragen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Legend for symbols and colors used in the site plan, including Grünflächen, Flächen für Wald, and various height and area specifications.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: „Jugendplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Sportliche Anlagen (z.B. BMX- und Skateanlage, Stuntscooteranlage u.a.),
- Musik- und Konzertveranstaltungsflächen,
- Clubplatz,
- Versammlungs- und Sitzflächen,
- Gartenspieleflächen (z.B. urban gardening),
- Outdoor - Fitnessgeräte,
- Kinderspielfeld,
- Flächen und bauliche Anlagen für Kreativangebote (z.B. legal graffiti wall u.a.),
- Toilettengebäude,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
- Versammlungs- und Veranstaltungsgebäude,
- in dem sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung: Sport und Wellness sind folgende Nutzungen zulässig:
- Mehrzweck- und Sportplätze,
- Fitnessstudio,
- Sauna- und Wellnessleistungen,
- Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnen,
- dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze.

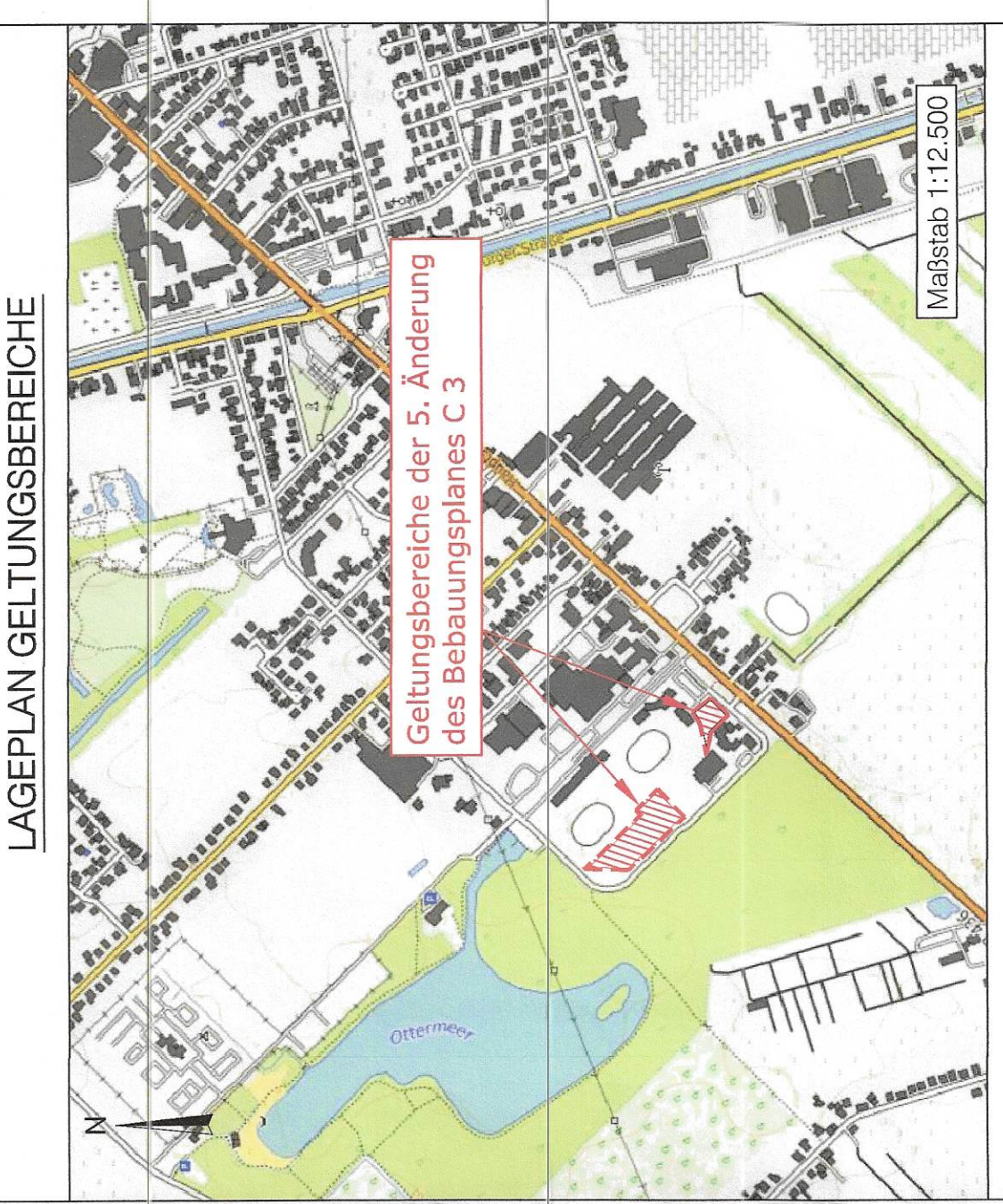
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Jugendplatz wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 20 m üNNH.
In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung: Sport und Wellness wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 28 m üNNH.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Jugendplatz wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

4. Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Wallanlage innerhalb der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ist als Lärm- und Sichtschutzwall dauerhaft zu erhalten.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, die in 1 m Höhe über GOK einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind einzuhalten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Zum Ausgleich für die Beseitigung von 12 Bäumen sind auf dem Flurstück 27/9, Flur 2, Gemarkung Wiesmoor 24 Bäume der Arten Betula pendula (Sand-Birke) oder Betula pubescens (Moor-Birke) sowie 2 Bäume der Art Quercus robur (Stiel-Eiche) als Hochstämme in der Qualität 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.



STADT WIESMOOR
Logo of the City of Wiesmoor.

5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 "Ottermeer"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Project information including name, address, date, and contact details for Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH.