Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan Nr. D 16
"Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000

Planunterlage

Gemarkung : Wiesmoor
Flur : 6

Datum des Feldvergleichs: 03.04.2024

Aktenzeichen: L4-81/2024

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Aurich
Katasteramtsleiter

Maßstab/Größe: 1:1000
Neuumfang: 1

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und 2 gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im WA2-Gebiet

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

2.1 Es bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

2.2 Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

2.3 Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2.4 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Satzungsbereich eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

3. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO

3.1 In den Mischgebieten MI sind die unter § 4. Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 In den Mischgebieten MI ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß „Wiesmoorer Liste" nicht zulässig.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen bis 22 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzen der offenen Bauweise.

5. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

5.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante Fußboden (oberer Bezugspunkt).

5.2 Für die Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

6. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

6.2 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien zu den sonstigen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht zulässig. Geh- und Radwege sind davon ausgenommen.

7. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

7.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

7.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) Grundrissen für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schallpunktpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

7.3 Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) für die Mischgebiete bzw. 55 dB(A) für die Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

7.4 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

8. Entwässerungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bei Baumaßnahmen, welche insgesamt eine Neuversiegelung > 100m² aufweisen, ist eine Regenwasserableitung vorzuhalten.

Die Entwässerungsplanung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich einzureichen und zu beantragen.

Bauverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Laubbäume im Plangebiet sind ab einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über der Geländeoberkante, als zu erhalten festgesetzt.

Bei Ausfall sollte an etwa gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung in Form von standortheimischen Bäumen (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über GOK) erfolgen.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in den zurzeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diesen Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 und
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010

2. 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.

3. Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16- 7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4. 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoftmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

5. Bodenschutz

5.1 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

5.2 Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5.3 Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem oberflächlichen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

5.4 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. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

5.5 Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

5.6 Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Baumaßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5.7 Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V) zu erfüllen.

5.8 Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:

- Ein Bodenauftrag ist prinzipiell nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung gewähnet werden.
- Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden.
- Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodensschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Vorverfüllung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkredidierten Labors belegt wird.

6. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7. Oberflächenwasser und Gräben

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.

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

8. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasserversorgung 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 vororten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

9. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen:

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.

Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

Hinweise (Fortsetzung)

10. Sortimente der Wiesmoorer Liste

10.1 Es gelten die Sortimente der Wiesmoorer Liste:

Zentrenrelevanz von Sortimenten „Wiesmoorer Liste"		
Warengruppe	**zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente**	**nicht-zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie und Kosmetik, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie, Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Tiernahrung und Zoobedarf	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bürobarfuß, Bücher	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Elektrowaren	Elektronikgeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Kunstgegenstände, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör sowie abgepasste Teppiche)	Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden, Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

10.2 Für den Elektrotechnik-Betrieb Ritterspornstraße Nr. 2 und 4 gilt hinsichtlich des Sortimentes erweiterter Bestandsschutz.

11. Emissionen der B 436

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der B436 auf das Plangebiet ein. Der Straßenbaulastträger der B 436 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan Nr. D 16 „Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs.3, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 23.06.2025

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 11.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 16 „Hauptstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den 23.06.2025

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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 23.06.2025

(Unterschrift) Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Ingenieurbüro Lux & Partner
26203 Oldenburg
T 0441 950 433 - 30
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 03.03.2025

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 27.03.2024 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.24 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.06.2024 bis 31.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 23.06.2025

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 27.05.24 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Zum Beteiligen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.06.24 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 28.07.24 gegeben.

Wiesmoor, den 23.06.2025

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2025 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wiesmoor, den 23.06.2025

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 27.06.25 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.06.25 Rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 08.07.2025

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister)

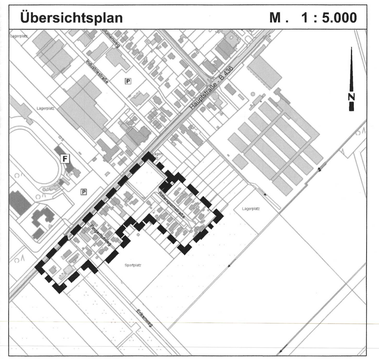
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. : 1:5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (1,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH: 12,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Höhenbezugspunkt (siehe TF 5.2)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (p) private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Standort für Abfallbehälter

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche - Graben

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- IV / III — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

II. Nachrichtliche Übernahme

- 20 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gilt für das WA2-Gebiet:

1. Dachneigung

1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30°und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.

1.2 Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen herzustellen. Es gelten folgende Farbtöne in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR: 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 bis 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energiegewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

3. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

4. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

4.1 Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.2 Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.3 Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Stadt Wiesmoor
Bebauungsplan Nr. D 16
"Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000