Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung:
Flur:
Maßstab: 1 : 1000
Az:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
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.

Katasteramt Aurich, den

____
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Gemeinde Wiesmoor.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

i.A. [Unterschrift]
im Auftrage Planverfasser

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat auf seiner Sizung am 24.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D7 beschlossen. Der Aufsstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht und am 03.02.2000 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 16.10.2000 bis 24.11.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Eine eingeschränkte Beteiligung nach der öffentlichen Auslegung wurde durchgeführt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.02.2001 gegeben.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiesmoor hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12. März 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist am 19.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 19.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 27. Juli 2006

Siegel

i.A. [Unterschrift]
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 31.08.2008

Siegel

i.A. [Unterschrift]
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden

Wiesmoor, den 31.08.2008

Siegel

i.A. [Unterschrift]
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

__________, den

Siegel

____

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bausesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 Seite 137) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert per Gesetz vom 12. März 1999 (Nds. GVBl. S.74) hat der Rat der Gemeinde Wiesmoor die Neuauftsellung des Bebauungsplanes D7, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 03. Juli 2006

Siegel

H. Meyer
Bürgermeister ______ Gemeindedirektor

A. Textliche Festsetzungen

1.) Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die als Durchgang festgesetzte Fläche zwischen der Planstraße B und dem Regenwasserrückhaltebecken ist mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wiesmoor zu belasten.

2.) Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenze nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

3.) Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 Baunutzungsverordnung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß §8 Abs.3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

4.) Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Gemäß §22 Abs.4 Baunutzungsverordnung ist eine abweichende Bauweise zugelassen, die als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung anzusehen ist.

5.) Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 12,00m, bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut. Als untere Bezugsebene ist die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte, d.h. nur die Planstraßen A, B und C sowie die Ilexstraße sind zu berücksichtigen, maßgebend. Der Abstand wird rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Gem. §16 Abs.6 BauNVO darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen (technisches Gebäudezubehör wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte) sowie Werbeanlagen um maximal 50% überschritten werden.

6.) Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung
gem. §1 Abs.4 Nr.1 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind in einem Mindestabstand von 35m vom westlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 12 zulässig.

7.) Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissonen je Quadratmeter überbaubare Grundfläche einen festgesetzten max. flächenbezogenen Schallleistungspegel für nachts 22.00Uhr bis 6.00Uhr von 52,5dB/qm und für tags 6.00Uhr bis 22.00Uhr von 67,5dB/qm nicht überschreiten.
Als Überschreitungsgrenze gelten die Isophonen in 5,6m Höhe, welche sich nach der E DIN ISO 9613-2 rechnerisch aus
- dem flächenbezogenen Schallleistungspegel
- einer Emissonshöhe von 3,00m über umgebenen Verkehrsflächen
- der Teilflächengröße
- der Berücksichtigung des Mindestabstandes gem. 4.E DIN ISO 9613-2
- einer Temperatur von 10 Grad Celsius und einer Luftfeuchtigkeit von 70%
- einem Bodenfaktor von G=0

für die jeweils nächstgelegen wohnliche Nutzung ergeben. Bestehende Hindernisse, welche auf betriebszugehörigen Flächen eine abschirmende Wirkung auf dem Ausbreitungsweg hervorrufen, können für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes mit dem daraus resultierenden Abschirmmaß bei der Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels berücksichtigt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Überschreitungen des vorgegebenen Schallleistungspegel auf Grundstücken dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass bei anderen Grundstücken ein entsprechend reduzierter Schallleistungspegel erreicht wird.

B. Grünplanerische Festsetzungen

1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Gehölzpflanzungen mit folgenden Baum- und Straucharten durchzuführen:

1.1. Baumpflanzungen im Verkehrsgrün

Bergahorn(Acer pseudoplatanus)	Stieleiche(Quercus robur)
Hainbuche(Carpinus betulus)	Winterlinde(Tilia cordata)
Gemeine Esche(Fraxinuns excelsior)	Holländische Linde(Tilia x intermedia)

1.2. Bäume in Gehölzpflanzungen

Feldahorn(Acer campestre)	Zitterpappel(Populus tremula)
Schwarzerle(Alnus glutinosa)	Stieleiche(Quercus robur)
Moorbirke(Betula pubescens)	Vogelbeere(Sorbus aucuparia)
Hainbuche(Carpinus betulus)	Winterlinde(Tilia cordata)
Gemeine Esche(Fraxinus excelsior)	

1.3. Sträucher

Haselnuß(Corylus avellana)	Öhrchenweide(Salix aurita)
Gemeiner Weißdorn(Crataegus monogyna)	Grauweide(Salix cinerea)
Faulbaum(Frangula alnus)	Salweide(Salix caprea)
Hundsrose(Rosa canina)	Schwarzer Holunder(Sambucus nigra)

2.) Verkehrsflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß §9, Abs.1 Nr.25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Bäume aus 1.1. anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16cm zu verwenden.

3.) Private Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen

In den im Plan entsprechend gekennzeichneten 10m breiten privaten Grünstreifen sind Gehölzbestände gemäß §9, Abs.1 Nr.25b BauGB dauerhaft zu erhalten. In lückigen Bereichen ist eine Nachpflanzung gemäß Punkt 4 durchzuführen.

4.) Private Grünflächen zur Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

Die gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen 10m breiten privaten Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern aus 1.2 und 1.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind mit einem Anteil von 20% und Sträucher von 80% zu verwenden. Die Pflanzungen sind 5-reihig bei einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50m durchzuführen. Es sind mindestens 1x verpflanzte Sträucher mit einer Größe ab 80cm sowie mindestens 1x verpflanzte Baumheister mit einer Größe ab 150cm zu verwenden.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs.6 BauGB

1.) Bauliche Anlagen an der Landesstraße 12

Gemäß §24 Abs.1 Nds. Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraße 12 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Dies gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Über Ausnahmen von dieser Regelung entscheidet im Einzelfall gem. §24 Abs.7 Nds. Straßengesetz die Straßenbaubehörde.

D. Hinweise

1.) Bodenfunde

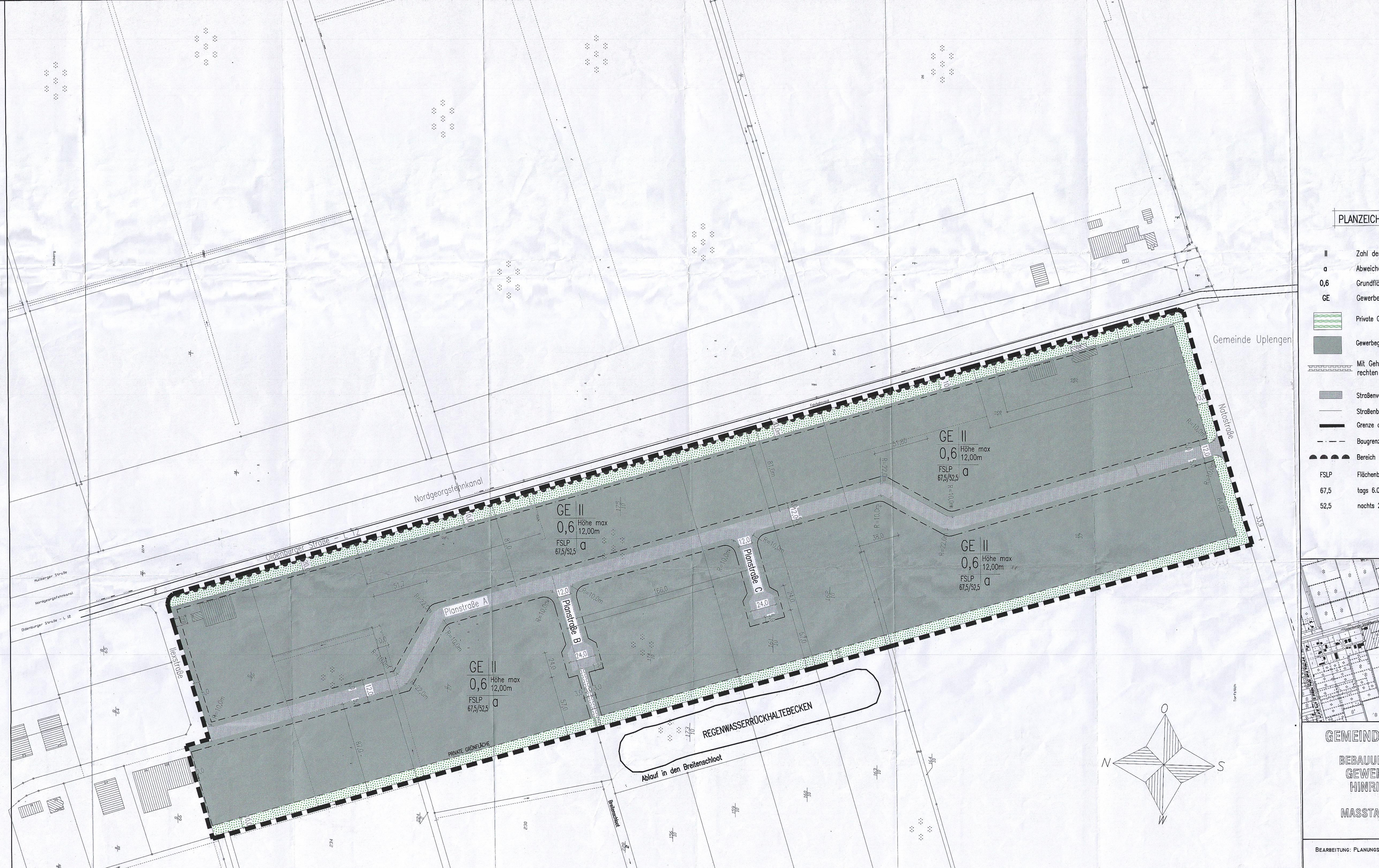
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein Gefäßscherben, Holzkohleansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- u. Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme, Aurich entgegen.

2.) Bodenbelastungen

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

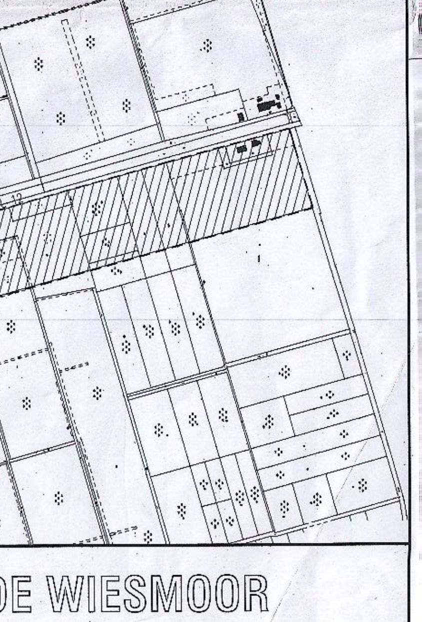
3.) Grünordnungsplan
Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen wurde vom Ing.-Büro regioplan, Aurich ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan D7 aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung und somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes D7.

4.) Teilaufhebung Bebauungsplan D3
Der südliche Bereich des Bebauungsplanes D3 (Teilfläche des Flurstücks 8/56) wird mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes D7 aufgehoben.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

II	Zahl der Vollgeschosse
a	Abweichende Bauweise
0,6	Grundflächenzahl
GE	Gewerbegebiete
	Private Grünfläche
	Gewerbegebiete
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
FSLP	Flächenbezogener Schallleistungspegel
67,5	tags 6.00–22.00Uhr 67,5 dB/m2
52,5	nachts 22.00–6.00Uhr 52,5 dB/m2



GEMEINDE WIESMOOR

BEBAUUNGSPLAN D7
GEWERBEGEBIET HINRICHSFEHN

MASSTAB 1 : 1000

Bearbeitung: Planungsabteilung der Gemeinde Wiesmoor