



Hinweise

BauNVO
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 23.07.2023.

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 mit Änderung vom 26.05.2011) 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 vier 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenschutz
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzstoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichzeitig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff 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 Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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. 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.

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 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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 Ausbauernehmer). 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NrkVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan C 22, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes C 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung _____
Flur _____ Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © _____ 2023
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Niedersachsen (Siegel), Katasteramt Aurich
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.
Geschäftsnachweis: Aurich, den _____ (Siegel)
Katasteramt Aurich Unterschrift _____

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltpfplanung
Mühlstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 30.11.2023, geändert 22.08.2024
Entwurf:
Satzungsexemplar: _____

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Holdsorf, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen.
Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan C 22 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

7. In-Kraft-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 C 22 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

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 _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wiesmoor, den _____ (Siegel)
Bürgermeister _____

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baugrenzen
o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Rettungswache

5. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ausfahrt / Einfahrt

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Graben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
Festsetzung Nummer ...
Geländehöhe

Hinweise zu Anpflanzungen (Pflanzenlisten)

Für Hecken (TF Nr. 7.1) sind folgende Arten zu empfehlen:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus	Purpur-Erle	insbes. 'Globosum'
Haselnuss	Corylus avellana	Felsenbirne	Carpinus aria 'Magnifica'
Weißdorn	Crataegus monogyna,		Gleditsia triacanthos
	C. laevigata	Spitzahorn, insbes.	insbes. 'Sunburst'
Schlehe	Prunus spinosa	Kugelspitzahorn	Ostrya carpinifolia
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hainbuche	Prunus x schmittii
Hundsrose	Rosa canina	Gleditschie i. S., soweit	Sorbus aria 'Magnifica'
Grau-Weide	Salix cinerea	dornenlos, insbes.	Sorbus intermedia
Ohr-Weide	Salix aurita	Gold-Gleditschie	Sorbus thuringiaca
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hopfenbuche	insbes. 'Fastigiata'
Eberesche	Sorbus aucuparia	Zierkirsche	Tilia cordata 'Rancho'
		Mehlbeere	
		Schwedische Mehlbeere	
		Thüringische Säulen-Mehlbeere	
		Amerikanische Stadtlinde	

Für Parkplätze (TF Nr. 7.2) sind kleine bis mittelgroße Baumarten/-sorten zu empfehlen aus/wie:

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
1.4 Von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe mit gemäß der Wiesmoorer Sortimentsliste (Stand Februar 2018) nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
- Bürobedarf/ Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
- Großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte für den Haushalt
- Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden
- Gartenbedarf
- Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO
Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der mit TF 5 gekennzeichneten Fläche müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel können den Karten der schalltechnischen Stellungnahme der IEL, Bericht Nr. 4946-22-L1 entnommen werden.

Alternativ kann der Schallschutz unter Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) durch ein für das jeweilige Bauvorhaben erstelltes Schallschutzgutachten nachgewiesen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die nicht überbauten Flächen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten), soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung mineralischer Baustoffe (z. B. Kies, Schotter) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen bis max. 20 cm Breite sind hiervon ausgenommen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.1 Die mit 7.1 gekennzeichnete Fläche ist einreihig mit standortheimischen Sträuchern (s. Hinweise zu Anpflanzungen) zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Hinweise zu Anpflanzungen). Abgängige Bäume sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.

