

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. A 22 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden rechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 15.05.2012



F. Meyer
Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 22 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weiert
Norddeicher Str. 142
26506 Norden

Norden, den 15.05.2012

Thomas Weiert
(Dipl.-Ing. Thomas Weiert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 27.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 22 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Wiesmoor, den 15.05.2012



F. Meyer
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 27.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 22 und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2012 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. A 22 und der Begründung haben vom 29.03.2012 bis einschließlich 30.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 15.05.2012



F. Meyer
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. A 22 mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 15.05.2012



F. Meyer
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. A 22, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 22 ist damit am 22.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 22.05.2012



F. Meyer
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. A 22 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den



Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. A 22 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den



Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1.1 Art der baulichen Nutzung
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Schallschutz
Lärmpegelbereich II:
An allen der Hauptstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

1.3 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise a2 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie der Erschließungsstraße und der vorderen Vorgartengrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.5 Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a 1) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung.
In der abweichenden Bauweise (a 2) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.

1.6 Gebäudehöhe
Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes eine Gebäudehöhe von 21m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

1.7 Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher in Gruppen zu 5-7 Exemplare derselben Art, zweireihig, auf Lücke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzabstand beträgt hierbei 1,5 x 1,5 m bei einer Qualität der Gehölze von 100/150 m (2x verpflanzt, ohne Ballen). Der Pflanzenbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und gleichzeitig zu ersetzen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Laubbaume einzubringen. Diese sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu schützen.

Auf den Privatgrundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

1.8 Bestandschutz
Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen
Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Blumen durchzuführen.

Hinweise zu Anpflanzungen

Empfehlungen für Anpflanzungen

Straucharten:	(Sambucus nigra)
Schwarzer Holunder	(Crataegus Monogyna)
Eingriffeliger Weißdorn	(Corylus avellana)
Haselnuß	(Salix cinerea)
Grauweide	(Salix aurita)
Ohnweide	(Salix caprea)
Salweide	(Prunus spinosa)
Schwarzdorn, Schlehe	(Rosa canina)
Hundrose, Heckenrose	(Rhamnus frangula)
Faulbaum	(Rubus fruticosus)
Brombeere	

Baumarten:	(Quercus robur)
Sieleiche	(Prunus padus)
Traubenkirsche	(Sorbus aucuparia)
Eberesche	(Prunus avium)
Vogelkirsche	(Alnus glutinosa)
Erlä	(Populus tremula)
Espe, Zitterpappel	(Tilia cordata)
Winterlinde	(Acer pseudoplatanus)
Bergahorn	(Betula verrucosa)
Sandbirke	(Carpinus Betulus)
Hainbuche	(Carpinus Betulus)
Buche	(Fagus sylvatica)

(auch Trauerbirke / Hängebirke)
(auch Stäulenform)
(auch Blutbuche)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise und Baugrenzen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeines Wohngebiet (siehe hierzu TF Nr. 1.1)	a 1 / a 2 abweichende Bauweise (siehe hierzu TF Nr. 1.5)	FuP Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielfeld	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Maß der baulichen Nutzung	Baugrenze		Private Grünfläche	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
GRZ Grundflächenzahl				Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereich II
GFZ Geschossflächenzahl				
I - II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse				
FH max. zulässige Firsthöhe				
		Sonstige Darstellungen	Natur und Landschaft	
		z.B. 12,49m NN	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe hierzu Textliche Festsetzung Nr. 1.7)	
		Höhenslagen gemessen über NN	Anpflanzung: Sträucher	

Hinweise

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 unverzüglich 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.

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 Gefälleanordnung zur Seite hin zu wählen.

Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haulen 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.

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. A 22

"Wohngebiet nordwestlich Heidelberger Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Übersichtskarte 1:5.000
Bearbeitungsstand: 26.03.2012
weiner | planungsbüro
Norddeicher Straße 142 26506 Norden
Tel.: 04931 / 9181361 Fax: 04931 / 9181362