

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- 1. Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung: MI Mischgebiete
1.2 Maß der baulichen Nutzung: 1.0 Geschossflächenzahl, 0.5 Grundflächenzahl, II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 1.40 Höhe der festgesetzten Straßenoberfläche in Metern über NN
3. Bauweise, Baugrenzen: o offene Bauweise, a abweichende Bauweise
4. Flächen für den Gemeinbedarf: Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen: öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
6. Grünflächen: öffentliche / private Grünflächen
7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
8. Flächen für die Landwirtschaft: Flächen für die Landwirtschaft

- 9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Räumulferstreifen, Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung, textliche Festsetzung Nr. 1, Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
II. Nachrichtliche Übernahmen: Wasserflächen / Gräben, Baubeschränkungszone, Bauverbotszone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG bzw. § 9 Abs. 1 FStrG)
2. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Festsetzung einer Oberflächenwasserückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Regenrückhaltebecken
9.1 Regenrückhaltebecken
9.1.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegenanlagen.
9.1.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleitfahrbahn.
9.1.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
9.2 Räumulferstreifen
Die Räumulferstreifen können im Rahmen der Unterhaltung der angrenzenden Gewässer durch die Unterhaltungspflichtigen genutzt werden. Einfriednungen sind nur als mobile Abgrenzungen, die bei Bedarf abgebaut oder geöffnet werden können, zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO)
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Festsetzung einer Oberflächenwasserückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Regenrückhaltebecken
9.1 Regenrückhaltebecken
9.1.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegenanlagen.
9.1.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleitfahrbahn.
9.1.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
9.2 Räumulferstreifen
Die Räumulferstreifen können im Rahmen der Unterhaltung der angrenzenden Gewässer durch die Unterhaltungspflichtigen genutzt werden. Einfriednungen sind nur als mobile Abgrenzungen, die bei Bedarf abgebaut oder geöffnet werden können, zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- 1. Anwendungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für das Mischgebiet.
2. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
2.1 Werbeanlagen im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften sind Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zielteilschläge und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen und Videowände.
2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2.3 Es ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
2.4 Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 4,00 m lang ist, die Höhe von 1,00 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.
2.5 Eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen darf nicht höher als 2,5 Meter über die Grundstücksoberfläche reichen und nicht mehr als 4,00 m² Ansichtsfäche haben.
2.6 Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselndem Bild- und Schriftanzeiger oder wechselndem Licht oder blinkende Werbeanlagen.
3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die BaunVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
2. Bodenfunde / Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schliessen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Wittmund, dem Landkreis Wittmund als Unterer Denkmalschutzbehörde oder der Chiffriesschen Landschaft, Aurich, Tel. 04941/179932, Email: ota[at]chiffriesschenlandschaft.de, 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 unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefährdungsverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlastlagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlastlagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.
4. Verwendung überschüssigen Bodens
Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
5. Kampfmittel
Mit Datum vom 13.05.2020 wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, welche ergab, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und entsprechend kein Handlungsbedarf besteht. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Stadt Wittmund zu benachrichtigen.
6. Schädliche Bodenveränderungen
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
7. Maßnahmen an Gewässern
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/ Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
8. Sichtschutz bei störenden Einflüssen des Verkehrs auf der Bundesstraße 210
Aus den genutzten Baulichen können störende Einflüsse durch Betriebsabfälle, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Schweiß- und Lichtanlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG bzw. § 9 Abs. 3 FStrG).
9. Flugplatz Wittmund
Aus dem Flugbetrieb des Militärflugplatzes Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Sie sind hinzunehmen.
10. Einsatz von Baukränen
Sollte für die Errichtung der Gebäude oder Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringender erforderlich.
11. Einhaltung der GRZ Unzulässigkeit von Schottergärten
Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geadmet werden können.
12. Immissionen des Straßenverkehrs
Vor dem Verkehr auf der B 210 gehen entsprechende Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
13. Zu- und Abfahrten zur B 210
Nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans darf die bestehende Zu- und Abfahrt zur B 210 nicht mehr genutzt werden. Neue Zu- und Abfahrten dürfen nicht angelegt werden, auch nicht für Unterhaltungszwecke.
14. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 22 (neu) „Dohuser Weg“. Dieser Bebauungsplan tritt im überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 Abs. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BOBl. I S. 3834), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 04.01.2023 (BOBl. I Nr. 6), I. V. M. § 98 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 576) HAT DER RAT DER STADT WITTMUND DEN BEBAUUNGSPLAN 6.1 / B 69 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

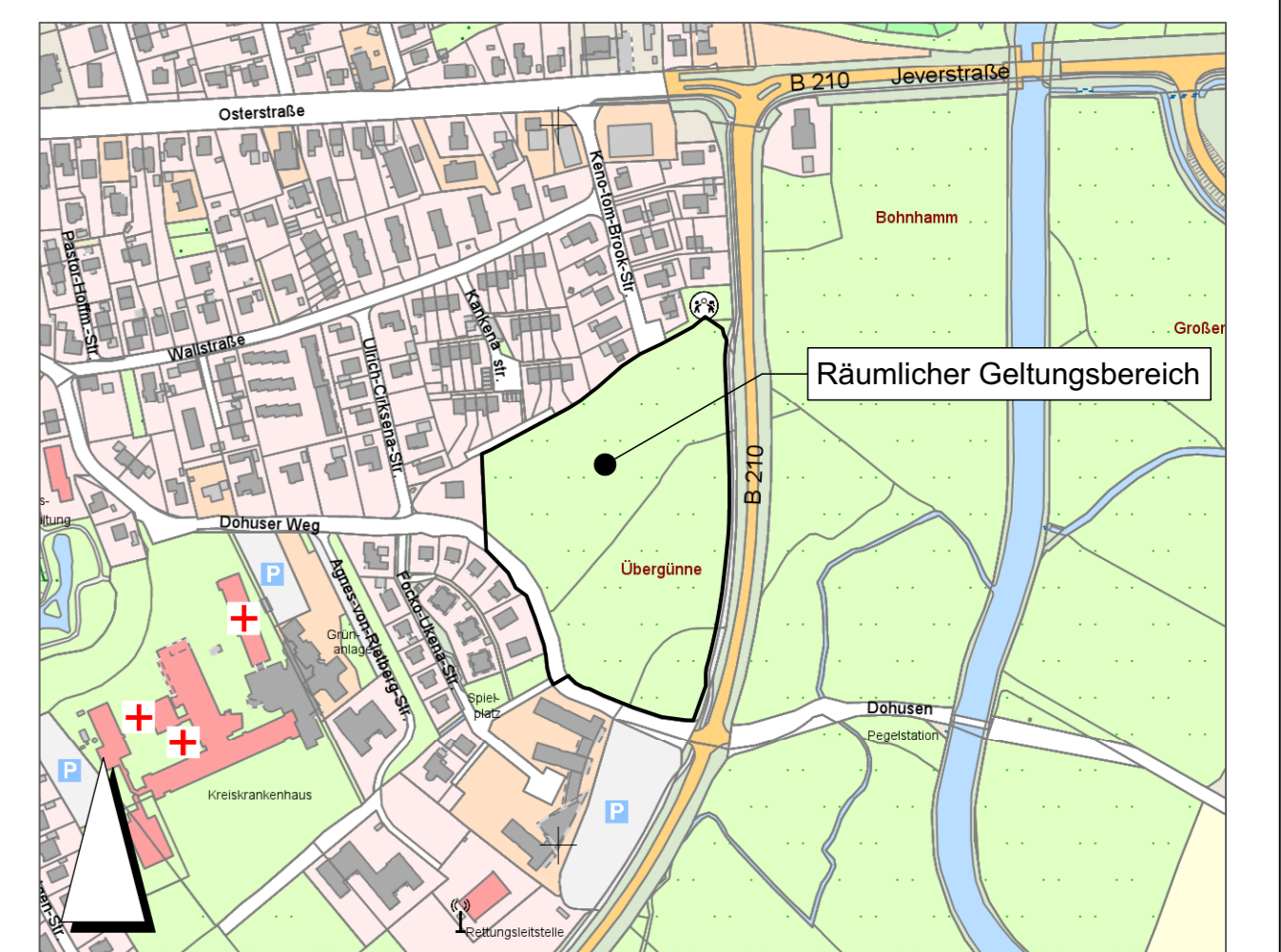
VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT WITTMUND HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 6.1 / B 69 "BEREICH ZWISCHEN B 210, DOHUSER WEG, KANKENASTR. UND KENO-TOM-BROOK-STR." NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.06.2020). DIE IST HINTSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungsbezirk Aurich
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
KATASTERAMT WITTMUND
(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT WITTMUND HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.11.2020 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGEHEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEOZUGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM 24.09.2022 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEOZUGENEN STELLUNGNAHMEN VOM 04.10.2022 BIS 04.11.2022 GEMÄSS § 3 Abs. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT WITTMUND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN 6.1 / B 69 "BEREICH ZWISCHEN B 210, DOHUSER WEG, KANKENASTR. UND KENO-TOM-BROOK-STR." NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDE UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 Abs. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WITTMUND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE HTTPS://WWW.WITTMUND.DE/VERWALTUNG-POLITIK/AKTUELLES/AMTLICHE-BEKANNTMACHUNGEN/BEKANNTMACHTUNG WORTEN, DER BEBAUUNGSPLAN 6.1 / B 69 "BEREICH ZWISCHEN B 210, DOHUSER WEG, KANKENASTR. UND KENO-TOM-BROOK-STR." IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000



GEMEINDE
STADT WITTMUND
PLANNHALT
BEBAUUNGSPLAN 6.1 / B 69 "BEREICH ZWISCHEN B 210, DOHUSER WEG, KANKENASTR. UND KENO-TOM-BROOK-STR."
1:1.000
PROJ.-NR. 11493
PROJEKTLTG. Botenbruch
BEARBEITUNG Botenbruch
GEPRÜFT 970 x 594
BLATTGR.
VERFAHRENSART
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI 2023\_05\_03\_11493\_BP61B69\_S.vwx
DATUM 03.05.2023
PLANSTAND Satzung
PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Stz der Gesellschaft: Unnastr. 39 36340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG