

- Textliche Festsetzungen**
- Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO**
    - Im MU mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sind i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.
    - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Im MU mit einer Grundflächenzahl von 1,0 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen i. V. m. § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO
      - im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Nutzungen aus den Bereichen Sport, Medizin und Gesundheit und
      - im 1. Obergeschoss nur Wohnungen, Arztpraxen und sonstige freiberufliche Tätigkeiten sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
  - Firsthöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).
  - Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 24 m zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO**
- Geltungsbereich**  
Diese örtlichen Bauvorschriften gelten im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 7 für das Urbane Gebiet mit GRZ 0,4.
  - Anzahl der notwendigen Einstellplätze i. S. v. § 47 NBauO**  
Pro Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Einstellplätze notwendig.

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
- Geltungs- und Anwendungsbereich**  
Diese örtlichen Bauvorschriften gelten im gesamten Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 7 für alle Gebäudeneu- und Anbauten mit Ausnahme von Garagen und Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
  - Außenfassaden**  
Fassaden sind von der Geländeoberkante bis zur Oberkante des 2. Vollgeschosses zu verklintern.

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>
<b>MU</b> Urbanes Gebiet	o Offene Bauweise
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	a Abweichende Bauweise
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Baugrenze
0,4 Grundflächenzahl	<b>4. Sonstige Planzeichen</b>
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grenze des Änderungsbereiches
FH Firsthöhe als Höchstmaß	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
	TF: ...

**Hinweise**

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

Zum Ausschluss von Verstößen gegen die Verbote des Besonderen Artenschutzes wird empfohlen, die Entfernung von Gebäuden und Gehölzen unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

**Stadt Wiesmoor**  
**Bebauungsplan A 7**  
**"Marktplatz"**  
**2. Änderung**  
**im Verfahren gem. § 13a BauGB**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Satzungsbeschluss**  
**§ 10 (1) BauGB**

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 2. Änderung des Bebauungsplanes A 7, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 07.03.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiesmoor, den 04.03.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

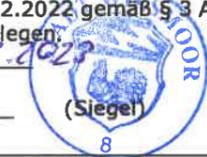


### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 27.06.2022 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 04.03.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



### 2. Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Gemarkung Wiesmoor,  
Flur 5 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung, © 25.03.2022

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
(LGLN), Regionaldirektion Aurich,  
Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.2022). 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:  
L4-75/2022 Aurich, den 16.01.24



Katasteramt Aurich



### 3. Entwurf und Verfahrensbetreuung



Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing.  
Anette Pollmann  
Mühlenstraße 18  
26340 Zetel / Neuenburg  
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planänderung:

Entwurf: 06.10.2022

Geänderter Entwurf: 21.02.2023

Satzungsexemplar: 07.03.2023

Neuenburg, den 09.01.2023

### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes A 7 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 04.03.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



### 6. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 BauGB am 28.07.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes A 7 ist damit am 28.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 01.08.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



### 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

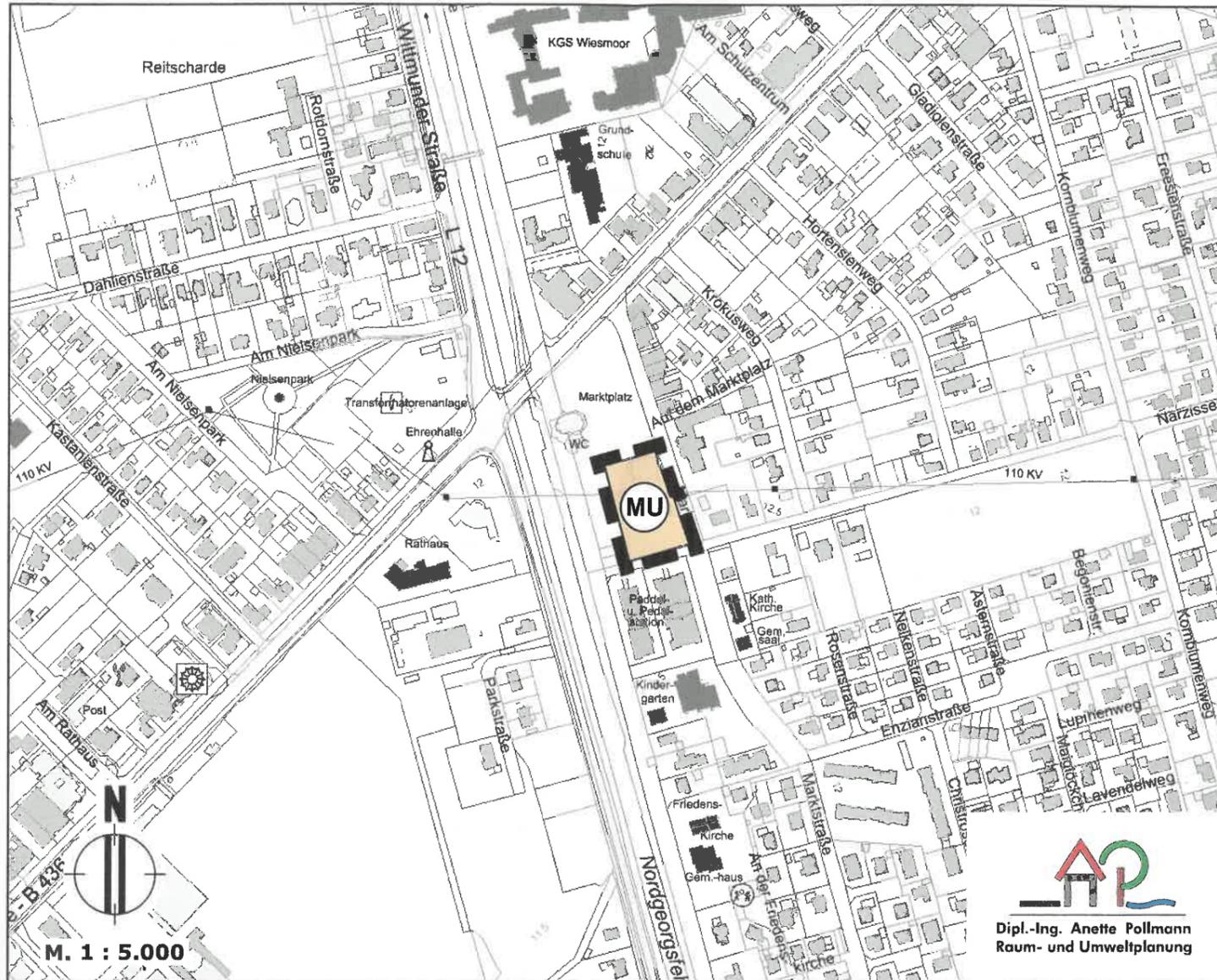
Wiesmoor, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(Siegel)

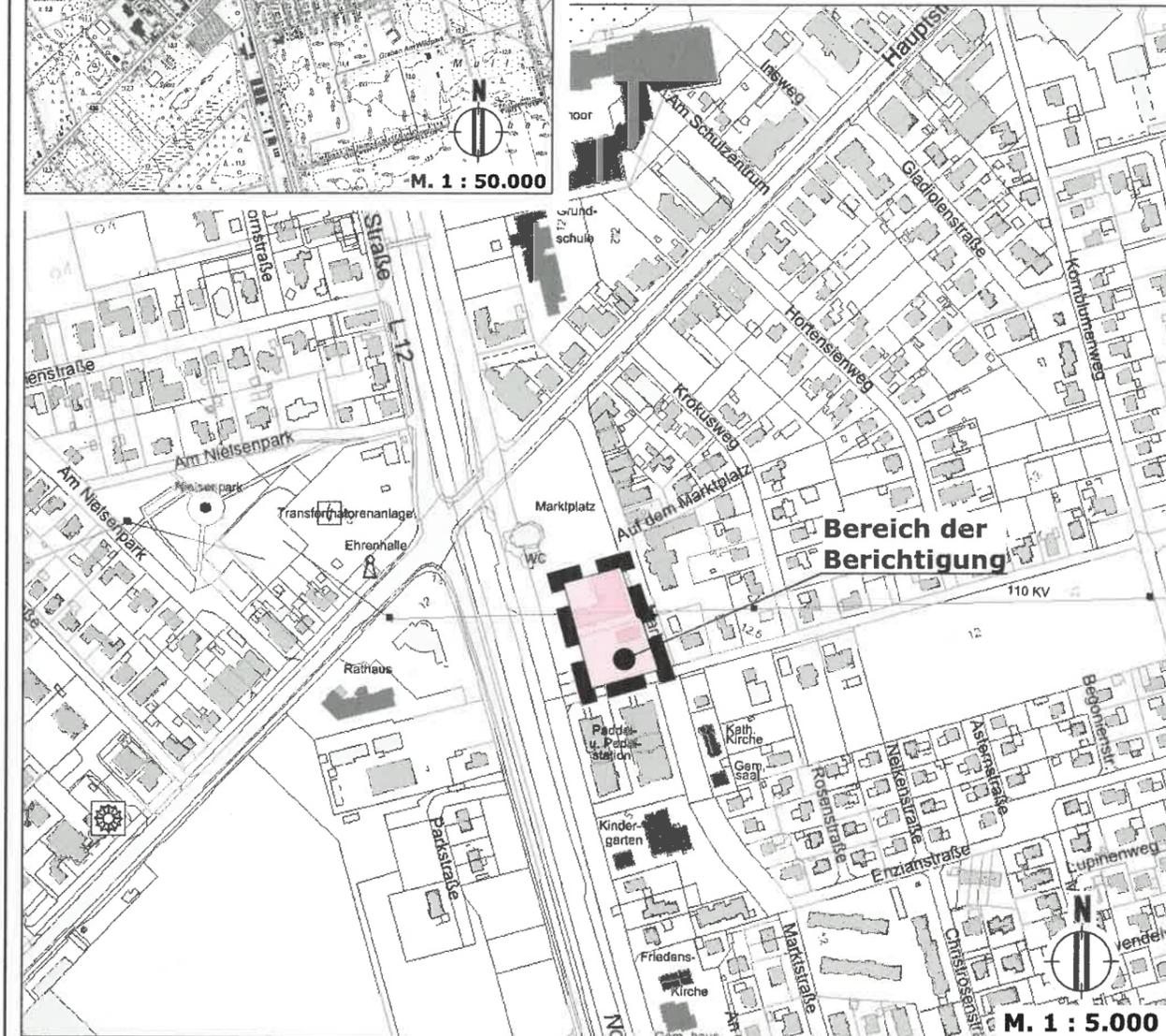
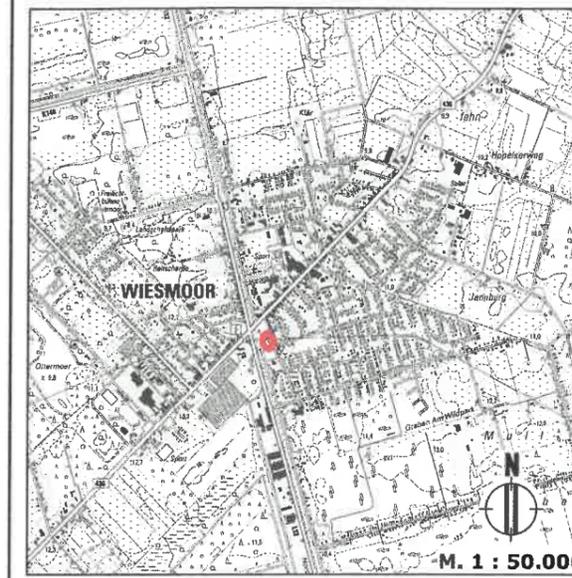
**Stadt Wiesmoor  
Flächennutzungsplan  
Berichtigung Nr. 6**

**(zum Bebauungsplan A 7)**



**AR**  
Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Raum- und Umweltplanung

**Stadt  
Wiesmoor**



**Flächennutzungsplan  
Berichtigung Nr. 6**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV**

-  Urbanes Gebiet
-  Grenze des Änderungsbereiches

**Derzeit wirksame Darstellungen**

