

PLANNUMMER: 03.78.2006  
 KARTENGRUNDLAGE: GEMARKUNG WIESMOOR  
 FOLIE 4  
 MAßSTAB: 1:1000  
 NZ:

DER VERFAHRENSGANG IST NUR FÜR REINE, NICHTFORMERLICHE ZWECKE GESTATET (§ 10 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERFAHRENS- UND KATASTERGEBETTES VOM 02.07.1998, NDS. GVBG, S. 107, VERÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GEBETTES VOM 19.09.1999, NDS. GVBG, S. 142). DAZU GÖHREN AUCH ZWECKE DER BAULEITUNG.  
 DIE PLANNUMMER ENTSPIECHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILBAULICH RECHTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ...). SIE IST WICHTIG FÜR DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFELT.  
 DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFELT MÖGLICH.

KATASTERAMT AURICH DEN

UNTERSCHRIFT

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSABTEILUNG DER GEMEINDE WIESMOOR

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*I.A. J. Müller*  
 BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT AUF SEINER SITZUNG AM 02.02.1998 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. B10 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUß IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGES BÜRGERBETEILUNGS

DIE BÜRGERBETEILUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE AM 07.02.1998 ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT UND AM 04.03.1998 IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG DURCHFÜHRT.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.02.1998 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESCHICKT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 07.02.1998 ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VON 23.02.1998 BIS 23.03.1998 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUß

DER RAT DER GEMEINDE WIESMOOR HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN NACH PRÜFUNG DER BEWEGEN UND ANZEIGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 06.07.1998 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DIE ERTEILUNG DER GEBÜHR/NACHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN IST AM 27.07.2006 IN AMTBLATT FÜR DAS LANDESSIEGEL AURICH BEKANNT GEMACHT WURDEN.  
 DER BEBAUUNGSPLAN MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN IST DAMIT AM 17.08.2006 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

WIESMOOR, DEN 27.07.2006

*I.A. J. Müller*  
 BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ENTHALTENEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN NICHT GELTENDE BEACHTET WORDEN.

WIESMOOR, DEN 31.08.2008

*I.A. J. Müller*  
 BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABMÄNG

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABMÄNG NICHT GELTENDE BEACHTET WORDEN.

WIESMOOR, DEN 31.08.2008

*I.A. J. Müller*  
 BÜRGERMEISTER

DECLARATIONSVERMERK

(NUR FÜR ZWEIFAHERTEILUNGEN)  
 DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES VORSTEHENDEN DILBARZUGS MIT DER HAUPTSCHRIFT WIRD BESCHENGT. BEI DER HAUPTSCHRIFT HANDELT ES SICH UM EIN ORIGINAL.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUREGELTITELGES (BAUGB) I.D.F. VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUREGELUNG (NBauG) IN DER NEUFASSUNG VOM 06.06.1999 (Nds. GVBG, S. 157) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) I.D.F. VOM 22.06.1992 (Nds. GVBG, S. 229) HAT DER RAT DER GEMEINDE WIESMOOR BEBAUUNGSPLAN NR. B10 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÜBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÜBERSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG, AM 06.07.1998 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN 03.07.2006

*F. Meyer*  
 BÜRGERMEISTER

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Für den Bereich des WA-Gebietes gilt, daß gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNutzungsverordnung die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Ziffer 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- Für den Bereich des WA-Gebietes in eingeschossiger Bauweise gilt, daß Wohngebäude gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- Für den Bereich des WA-Gebietes in zweigeschossiger Bauweise gilt, daß Wohngebäude gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB nicht mehr als vier Wohnungen haben dürfen.
- In der abweichenden Bauweise innerhalb des eingeschossigen WA-Gebietes sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längen für Wohngebäude von höchstens 18,00m. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelängen dann als eine Gebäudelänge, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135 Grad bilden.
- In der abweichenden Bauweise innerhalb des zweigeschossigen WA-Gebietes sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längen für Wohngebäude von höchstens 22,00m. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelängen dann als eine Gebäudelänge, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135 Grad bilden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Gehölzpflanzungen mit folgenden Baum- u. Struchurarten in den nachfolgend genannten Pflanzqualitäten durchzuführen:
 

6.1 Einzelbaumpflanzungen	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Schwed. Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
	Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Holländische Linde ( <i>Tilia x intermedia</i> )
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	

- 6.2 Bäume in privaten Grünflächen
 

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )
Schwarzle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Rothbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	
- 6.3 Strücher
 

Europ. Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	Ohrenweide ( <i>Salix aurita</i> )
Gemeiner Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )
Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Echte Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Schlehe ( <i>Carpinus betulus</i> )	Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
- 6.4 Einriehung zu Erschließungsstraßen
 

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Gemeiner Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Buchsbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )	Rothbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Rainweide ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
- 6.5 Zur Begrünung des Baugebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - In den mit Pflanzbindung versehenen privaten Grünflächen sind Strücher als 1 bis 2 mal verpflanzte Strücher einzubringen.
  - Die in die Pflanzflächen zu integrierenden Bäume sind als mindestens 2 mal verpflanzte Heister zu pflanzen.
  - Die Einzelbaumpflanzungen im öffentlichen und privaten Grün sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16cm durchzuführen.

7. Verkehrsflächen
 

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß § 9, Abs.1 Nr.25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Bäume aus § 1 einzubringen. Diese sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu schützen.
8. Sukzession/Wildwiese
 

Gemäß § 9(1) Nr.20 sind die im Grünplan als Wildwiese/Sukzession dargestellten Flächen einer weitgehend natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Pflegemaßnahme ist eine ein bis zweimal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zugelassen.
9. Regenrückhaltegewässer
 

Das Regenrückhaltegewässer ist gemäß § 9(1) Nr.20 naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten. Pflegemaßnahmen sind in einem Turnus von minimal 5 Jahren zugelassen.
10. Erhaltung von Einzelbäumen
 

Die im Plan als zu erhaltend dargestellten Einzelbäume sind gemäß § 9(1) Nr.25b zu erhalten und in öffentliche bzw. private Grünflächen einzubeziehen.
11. Private Grünflächen zur Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Strüchern
 

Die gemäß § 9 (1) Nr.25b BauGB mit Pflanzbindung versehenen privaten Grünstreifen sind mit Bäumen und Strüchern aus 6.2 u. 6.3 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind im wesentlichen aus Strüchern aufzubauen, Bäume sind zu 10 bis 20% zu integrieren. Die 3m breiten Pflanzstreifen sind 2-reihig auszuführen. Der Pflanzabstand ist mit 1,0m festgesetzt.

12. Pflicht zur Pflanzung von Solitärbäumen auf Privatgrundstücken
 

Auf den Privatgrundstücken ist gemäß § 9, Abs.1 Nr.25a BauGB je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau aus 6.2 als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
13. Pflicht zur Einfriedung über Laubhecken
 

Gemäß § 9, Abs.1 Nr.25a BauGB ist eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin mit standortheimischen, geschichteten Hecken durchzuführen. Die zu verwendenden Arten sind unter 6.4 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

### B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich der festgesetzten WA-Gebiete darf die Traufhöhe mit Ausnahme von Traufen bei Krüppelwälmern und Dachgauben das Maß von 4,25 nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schattlinien von Außenwand und Dachstuhl. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,25m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufgänge sind.
- Die Firsthöhe im Bereich der festgesetzten WA-Gebiete darf 10,00m ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte nicht überschreiten.

### C) HINWEISE

- Gründungsplan
 

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen wurde vom Ing.-Büro regioplan, Aurich ein Gründungsplan zum Bebauungsplan Nr. B10 aufgestellt. Dieser Gründungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes B10.
- Bodenfunde
 

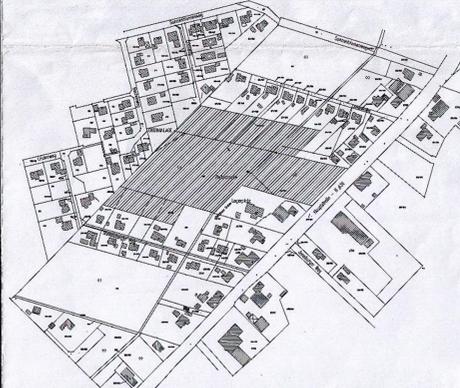
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein Gefäßscherben, Holzkohlensammungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.  
 Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- u. Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfundstellen nehmen die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme, Aurich entgegen. Im Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden wurde dieser Hinweis aufgenommen.
- Bodenbelastungen
 

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Altlasten sind in dem Planbereich nicht bekannt. Eine evtl. Flächenkennzeichnung ist somit im Bebauungsplan B10 nicht erforderlich.



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsartengrenze
- Regenrückhaltebecken
- Erhaltung Bäume
- Spielplatz
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Grenze des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Gewässer
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- Anzahl der Wohnungen



GEMEINDE WIESMOOR  
 BEBAUUNGSPLAN B10  
 WOHNGEBIET ZWISCHEN  
 HAUPTSTRASSE UND  
 BUCHENWEG  
 MASSTAB 1 : 1000

Bearbeitung: Planungsabteilung der Gemeinde Wiesmoor