

Die Verwirklichung ist nur für die, nicht genehmigte Zwecke gestattet § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Versammlungs- und Kartengesetzes von 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 97, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345; dazu gehören auch Zwecke der Bauleistungsplanung.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und West der Städtebaulichen Bedingungspläne sowie der Straßen, Wege und Plätze Vollständig nach Stand vom April 2002. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragungsmittel der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

KATASTERAMT WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002 14.05.2002



Im Auftrage
Unterschrift

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

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT AUF SEINER SITZUNG AM 11.10.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. C13 GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BAUGB wurde am 11.01.2002 öffentlich bekanntgegeben und am 22.01.2002 in Form einer Bürgerbefragung durchgeführt.

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zur Kenntnis und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BAUGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 28.01.2002 bis einschließlich 04.03.2002 gem. § 5 Abs. 2 BAUGB öffentlich ausliegen.

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

SÄTZUNGSBESCHLUS

Der Rat der Gemeinde Wiesmoor hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gem. § 3 Abs. 2 BAUGB in seiner Sitzung am 18. März 2002 als Satzung (§ 10 BAUGB) sowie die Begründung beschlossen.

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. C13 wurde gemäß § 10 (3) BAUGB am 05. April 2002 in Amtsblatt für den Landkreis bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. C13 in Kraft.

WIESMOOR, DEN 05. APRIL 2002

Unterschrift
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

WIESMOOR, DEN

SIEGEL

BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

WIESMOOR, DEN

SIEGEL

BÜRGERMEISTER

BEGLÄUBIGUNGSVERFAHREN

(NUR FÜR ZWEITAUSPERTURGEN)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

WIESMOOR, DEN

SIEGEL

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt 1998 Seite 137) und des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 15. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 190) und des § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. C13 beständig aus der Planzeichnung und den dazugehörigen Textlichen, Grünplanerischen und Gestalterischen Festsetzungen sowie den Hinweisen als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen und der Grünordnungsplan wurden ebenfalls beschlossen.

WIESMOOR, DEN 18. MÄRZ 2002

Unterschrift
Bürgermeister

A.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

- In der abweichenden Bauweise (a) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längen für Wohngebäude von höchstens 18,00m. Es gelten zwei benachbarte Gebäudeebenen dann als ein Gebäudeebene, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135 Grad bilden.
- Für den Bereich des WA-Gebietes gilt, daß gem. § 1 Abs.6 Nr.1 Bauzuvorverordnung die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Ziffer 1-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- Für den Bereich des WA-Gebietes gilt, daß Wohngebäude gem. § 9 Abs.1 Nr.6 Baugesetzbuch nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

B.) GRÜNPLANNERISCHE FESTSETZUNG

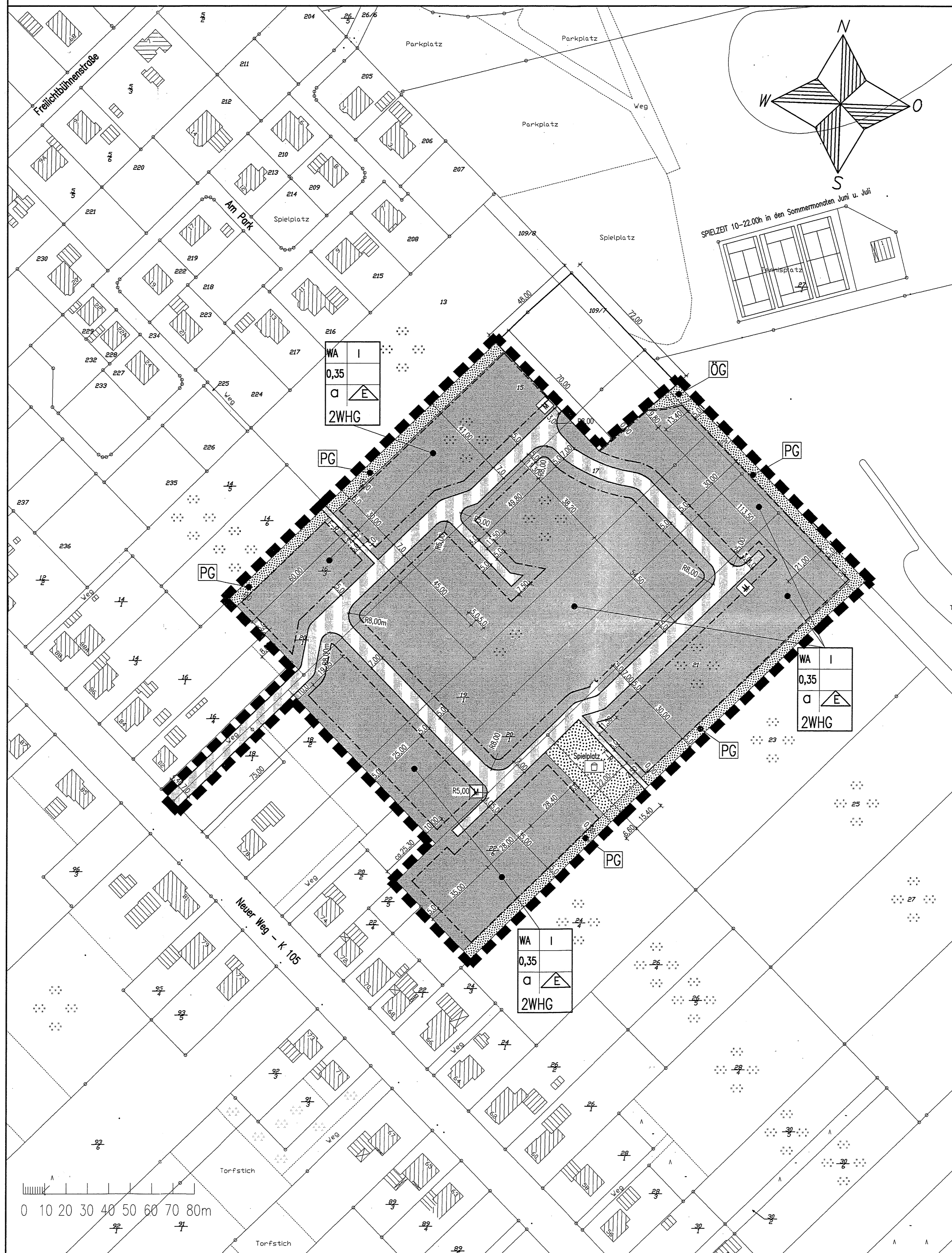
- Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Bäume einzubringen. Diese sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu schützen.
- Der Spielplatz ist gemäß § 9(1) Nr.25a BauGB mit einem 3m breiten randlichen Gehölzstreifen (Bäume u. Sträucher) zu umgeben, welcher zweireihig zu bepflanzen ist. Zum Rand des Baugbietes ist die Pflanzung mit einer Breite von 5m dreireihig anzulegen. Der Pflanzabstand ist mit 1,0m festzusetzen.
- Die an den Rändern des Baugbietes dargestellten 5m breiten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern dreireihig bei einem Pflanzabstand von 1,0m zu bepflanzen.
- Auf den Privatgrundstücken ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB je angefangene 300qm Grundstückflächen ein standortgerechter Laubbau als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB ist eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin mit standortheimischen Hecken durchzuführen.
- Die öffentlichen Grünflächen in der nördlichen Ecke des Plangebietes sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

C.) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Zur Begrünung des Baugbietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - In den mit Pflanzbindung versehenen Grünflächen sind Sträucher als 1 bis 2 mal verpflanzte Sträucher 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.
- Im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes darf die Traufhöhe mit Ausnahme von Traufen bei Krüppeldächern und Dachgauben das Maß von 4,25m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schmittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengebäude an den Traufseiten darf die Traufhöhe 5,25m betragen, wenn alle Nebengebäude insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe sind.
- Die Firsthöhe im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes darf 10,00m ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte nicht überschreiten.

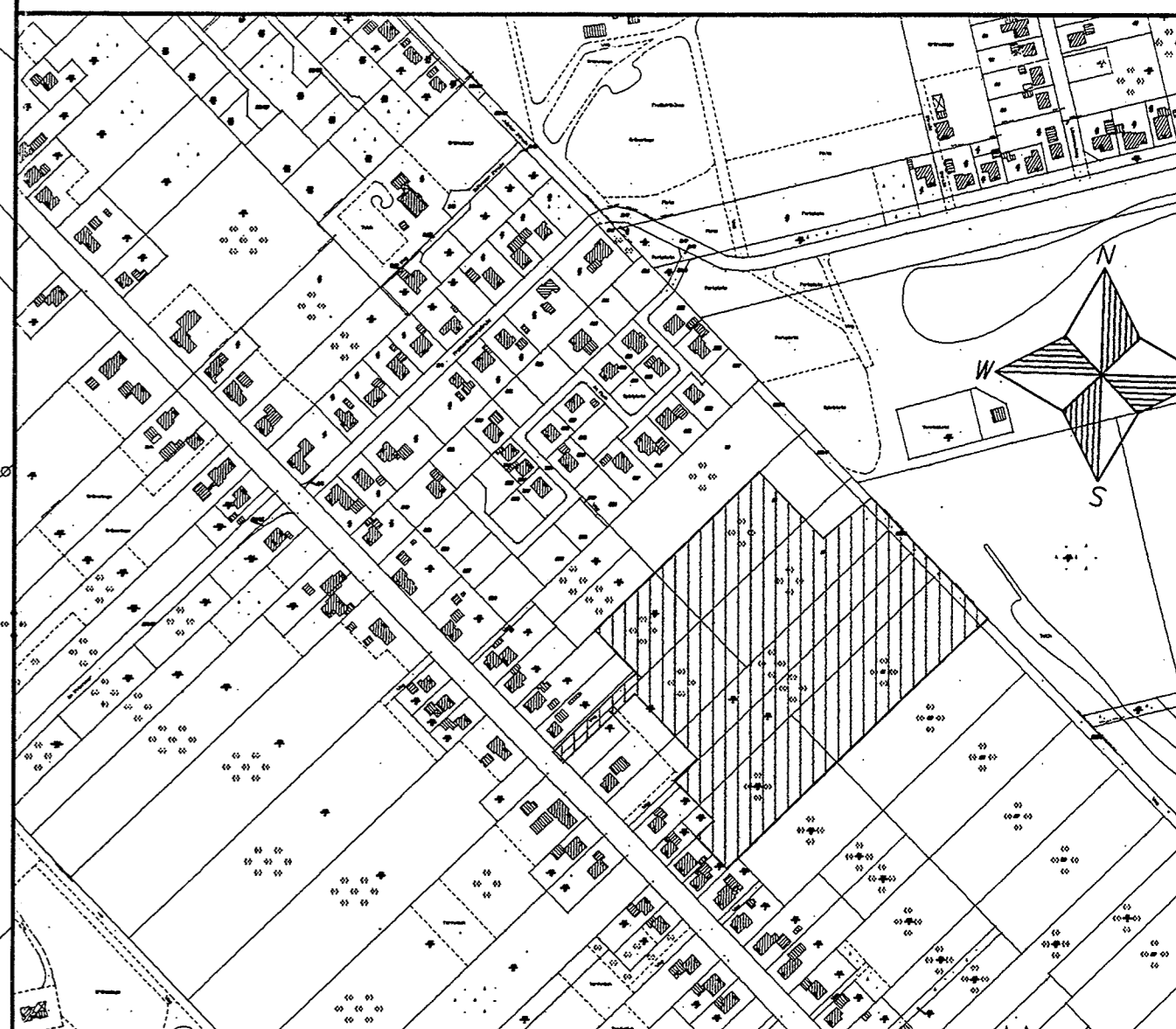
D.) HINWEISE

- Bodenfunde**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzlehrsammungen, Schloßen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderechtlich und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesischen Landschaft, Abteilung Archäologische Landschaftsaufnahme Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig 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 unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bodenbelastungen**
Sollen bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Grünordnungsplan**
Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen wurde vom Ing.-Büro regional, Aurich ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. C13 aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung und somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes C13.
- Die Herstellung und der Betrieb von Brunnen zur Gartenbewässerung oder ähnlichem ist nicht erlaubt. Weiterhin ist eine Grundwasserentnahme oder Grundwasserabsenkung nicht zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Müllbehälterstandplatz
- Spielplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse
- 0,35 Grundflächenzahl
- a abweichende Bauweise
- F - R Fuß- und Radweg
- OG Öffentliche Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- 2WHG max. Anzahl der Wohnungen



GEMEINDE WIESMOOR
BEBAUUNGSPLAN C13
WOHNGEBIET
AM WILDBACH
MASSTAB 1 : 1000

BEARBEITUNG: PLANUNGSABTEILUNG DER GEMEINDE WIESMOOR