

PLANINTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: ALK DER GEMEINDE WIESMOOR
GEMÄHNUNG: WIESEDEFORH
FLUR: 5
MASSTAB: 1 : 1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichterbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2003). 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.

KATASTERART AURICH, DEN _____

UNTERSCHRIFT

PLANVERFASSER

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

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
PLANVERFASSER

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT AUF SEINER SITZUNG AM 10.11.2003 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A20 GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.01.2004 örtlich bekannt gemacht und am 28.01.2004 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.2004 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 13.02.2004 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung hat vom 27.02.2004 bis einschließlich 31.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Wiesmoor hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

[Signature]
RATSVORSITZENDER

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. A20 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2006 in Amtblatt für den Landkreis bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. A20 in Kraft.

WIESMOOR, DEN 31. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren 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 05.08.2008

[Signature]
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

WIESMOOR, DEN 05.08.2008

[Signature]
BÜRGERMEISTER

BEGLEITUNGSVERMERK

(NUR FÜR ZWEITAUSSERTUNGEN)
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

_____ DEN _____

SEIGEL

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 177 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Baugesetze (NBauG) in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVB. S. 199) und des § 60 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVB. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. A20 beschlossen aus den planrechtlichen, textlichen, grünplanerischen und gestalterischen Festsetzungen sowie den Hinweisen am 28.06.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen und der Grünordnungsplan wurden ebenfalls beschlossen.

WIESMOOR, DEN 17. Juli 2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

[Signature]
RATSVORSITZENDER

A.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- a) In der abweichenden Bauweise (a2) innerhalb des 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.
- b) In der abweichenden Bauweise (a1) innerhalb des Mischgebietes sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längen für Hauptgebäude von höchstens 22,00m. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelängen dann als eine Gebäudelänge, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135 Grad bilden.
- c) Für den Bereich des WA-Gebietes gilt, daß gem. §1 Abs.6 Nr.1 Baunutzungsverordnung die Ausnahme nach §4 Abs.3 Ziffer 1-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- d) Für den Bereich des WA-Gebietes gilt, daß Wohngebäude gem. §9 Abs.1 Nr.6 Baugesetzbuch nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- e) Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 Baunutzungsverordnung wird die Ausnahme nach §6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes A20.
- f) Im festgesetzten Mischgebiet sind die Ziffern 6, 7 und 8 des §6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung gemäß §1 Abs.5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

B.) GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

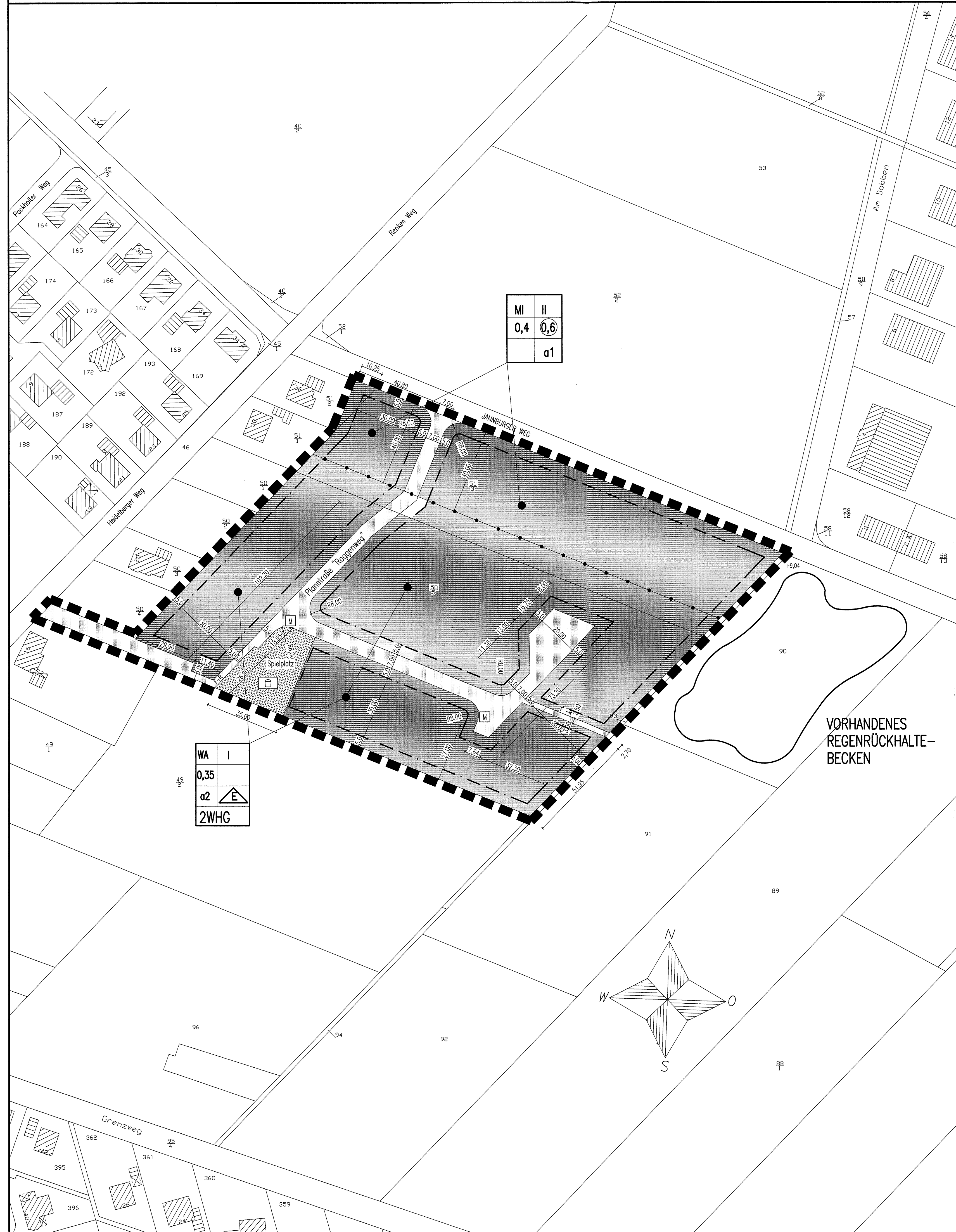
- a) Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen durchzuführen. Je 100m Straßenlänge sind 10 Bäume einzubringen. Diese sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Beschädigungen zu schützen.
- b) Auf den Privatgrundstücken ist gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
- c) Gemäß §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB ist eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin mit standortheimischen Hecken, Sträuchern oder Bäumen durchzuführen.
- d) Der Spielplatz ist gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit einem 3m breiten randlichen Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) zu umgeben, welcher zweireihig zu bepflanzen ist.
- e) Zur Begründung des Baugebietes sollten folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:
-Im Randbereich des Spielplatzes sollen Sträucher als 1 bis 2 mal verpflanzte Sträucher und Bäume als mindestens 2x verpflanzte Heister angepflanzt werden.
-Die Einzelpflanzungen im öffentlichen und privaten Grün sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16cm durchzuführen.

C) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

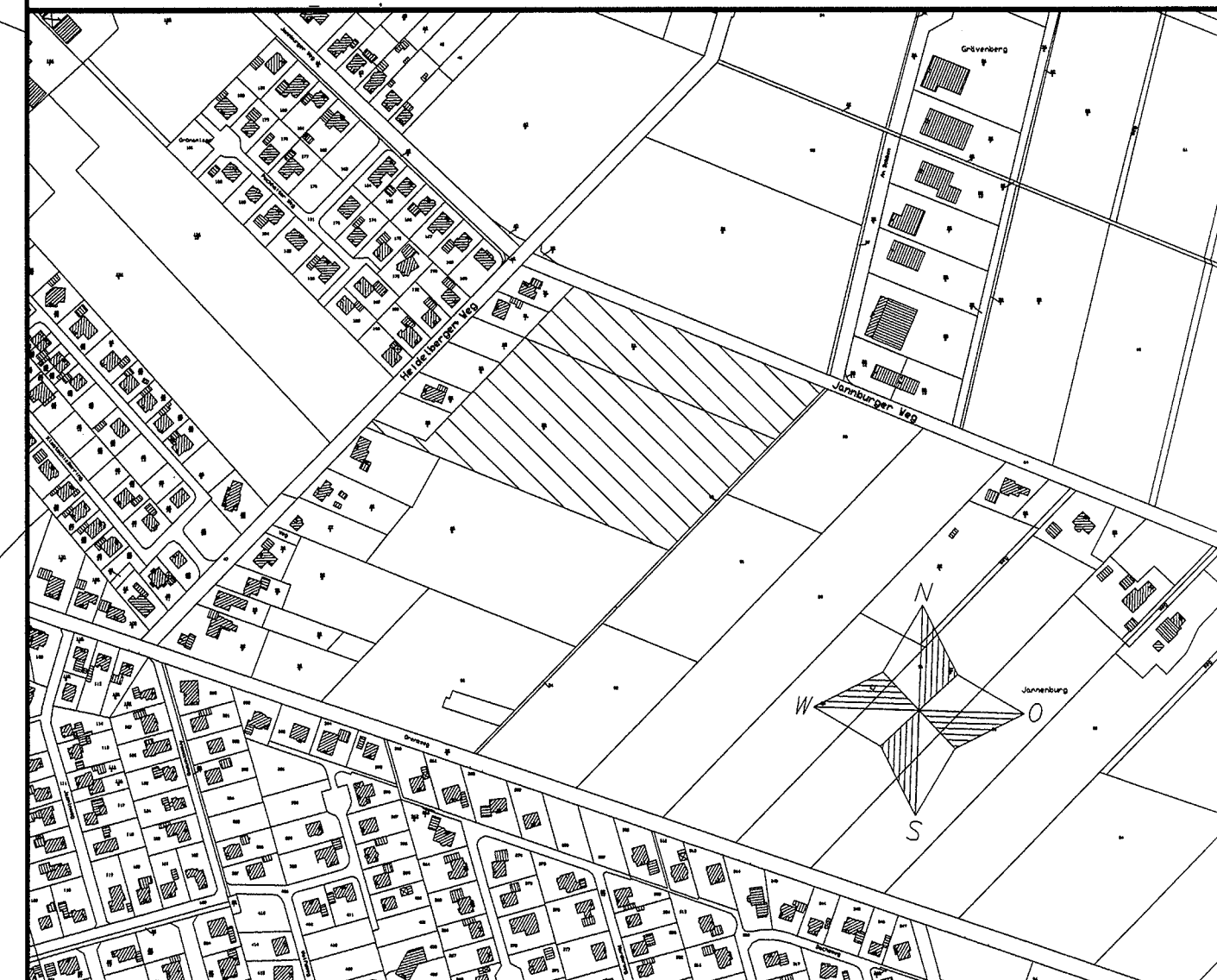
D) HINWEISE

- a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- b) Bodenbelastungen
Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- c) Grünordnungsplan
Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen wurde vom Ing.-Büro regionplan, Aurich ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. A20 aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung und somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes A20.
- d) Für die Herstellung und den Betrieb von Brunnen zur Gartenbewässerung oder Ähnlichem ist die Zustimmung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Das Gleiche gilt für eine Grundwasserentnahme oder eine Grundwasserabsenkung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- M** Müllbehälterstandplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,35** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- a** abweichende Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 2WHG** max. Anzahl der Wohnungen
- [Symbol]** Spielplatz
- [Symbol]** Öffentliche Grünfläche
- Nutzungsartengrenze
- F - R** Fuß- und Radweg



GEMEINDE WIESMOOR
BEBAUUNGSPLAN A20
WOHNGEBIET
ROGGENWEG
MASSTAB 1 : 1000

BEARBEITUNG: PLANUNGSABTEILUNG DER GEMEINDE WIESMOOR