## Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. A6 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 31.05.2011

Siegel

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A6 - 3. Änderung wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Stadt Wiesmoor, Fachdienst 6

Wiesmoor, den 31.05.2011

i.A.

3. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes A6 wurden am 25.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A6 - 3. Änderung und der Begründung haben vom 05.04.2011 bis einschließlich 06.05.2011 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 31.05.2011

Siegel

Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. A6 - 3. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB)nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 31.05.2011

Siegel

Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. A6 - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A6 - 3. Änderung ist damit am 24. OK. 2011 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 30.06.2011

Siegel

i.A.

Der Bürgermeister

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A6 - 3. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

7. Mängel und Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. A6 -3. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

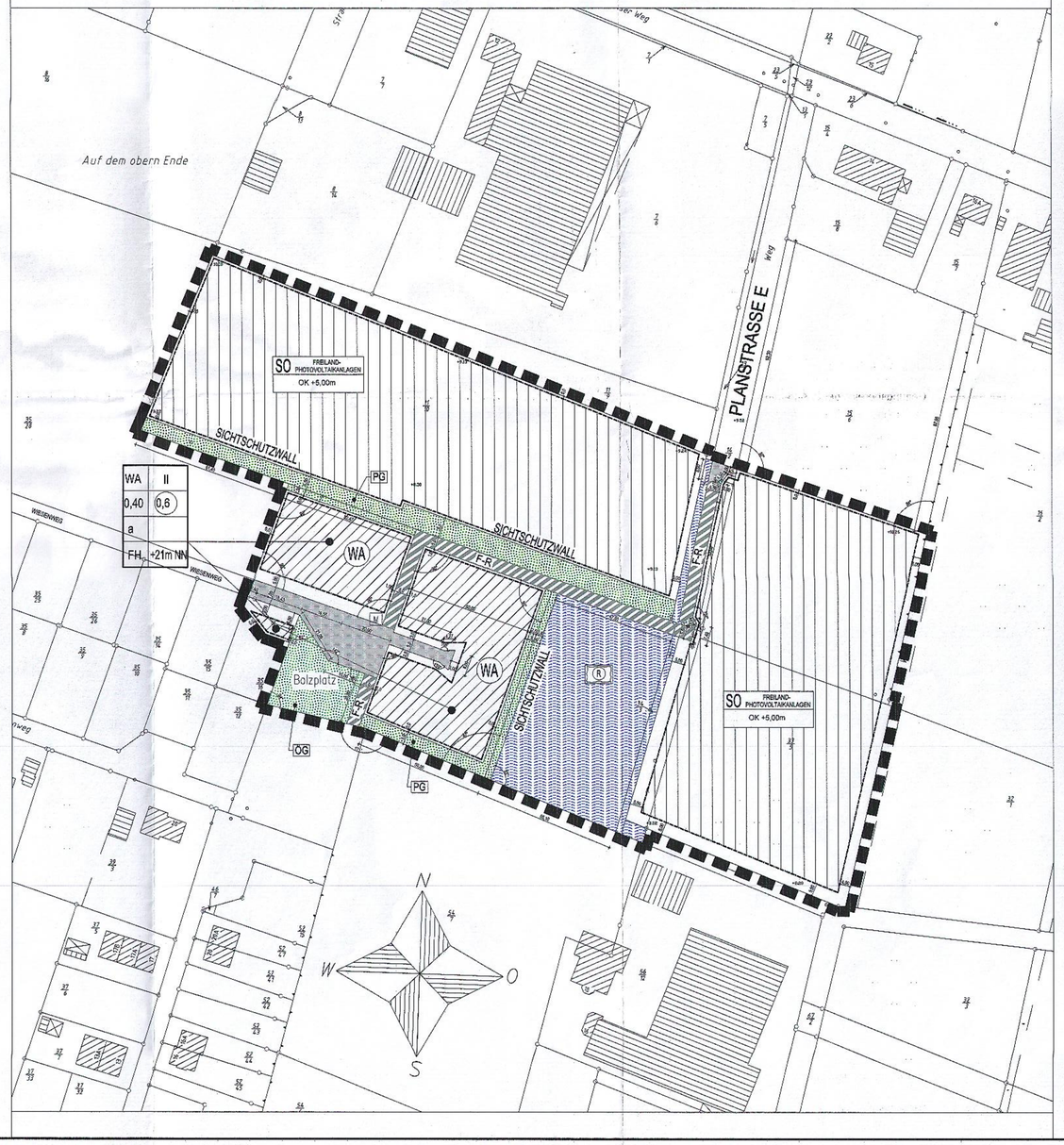
Wiesmoor, den

Siegel

Der Bürgermeister

# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A6 DER STADT WIESMOOR

GEMARKUNG WIESEDERFEHN FLUR 6




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 BauNVO, (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 11 BauNVO sind in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiland-Photovoltaikanlagen freistehende Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen Anlagen für Trafo und Elektrogebäude (Frequenzumformer und Schaltanlagen) zulässig.

2. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf der nicht Überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Abstand von 3 m zu den offenen Gräben nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Hauptgebäude bei der abweichenden Bauweise a maximal 52m betragen. Die Hauptgebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelängen dann als eine Gebäudelänge, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135° bilden.

4. Firsthöhe
Die zulässigen Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Firsthöhe: Maß des obersten Firstpunktes (äußere Dachhaut) über NN.

5. Maximale Höhe baulicher Anlagen - Oberkante der Photovoltaikanlage
Die maximal zulässige Oberkantenhöhe nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO ist in der Nutzungsschablone aufgeführt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Bei der maximalen Oberkantenhöhe gilt das Maß zwischen dem obersten Punkt der Photovoltaikanlage und der Geländeoberkante.

6. Sichtschutzwall
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sichtschutzwall ist ein Wall mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände in lose geschüttetem Zustand mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 anzulegen und zu erhalten.

7. Grünplanerische Festsetzung

a) Im Bereich der Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 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 Ziffer 25a BauGB je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

c) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB ist eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

d) Der Bolzplatz ist gemäß §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB mit einem 3m breiten randlichen Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) zu umgeben, welcher zweiseitig zu bepflanzen ist.

## HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen:
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990

2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenfunde zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Sichtfelder:
Gemäß § 51 Abs. 2 NdsBRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

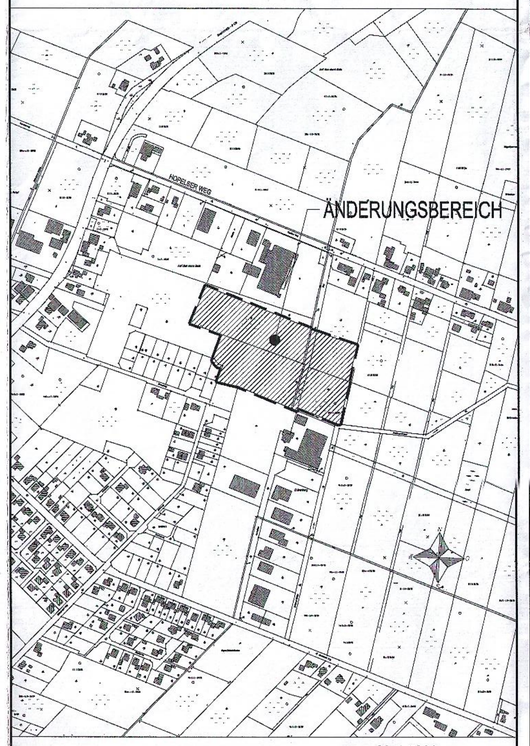
5. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmer verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmen).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo Leitungen vor Ort verlegt sind.

## Planzeichenerklärung

| | |
|---|---|
| | Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes A6 der Stadt Wiesmoor |
| | Baugrenze |
| II | Zahl der Vollgeschosse |
| a | abweichende Bauweise |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| (0,6) | Geschossflächenzahl |
| SO | Sonstiges Sondergebiet |
| SO FREILAND-PHOTOVOLTAIK | Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Freiland-Photovoltaikanlagen |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| | Öffentliche Grünfläche |
| ÖG | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Bolzplatz |
| M | Müllbehälterstandplatz |
| FH +21,00m | max. Firsthöhe über NN |
| OK +5,00m | max. Höhe der baulichen Anlagen über Geländeoberkante |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |
| F - R | hier: Fuß- und Radweg |
| PG | Private Grünfläche |
| | Private Grünfläche Zweckbestimmung: Sichtschutzwall |
| | Gewässer |
| R | Regenrückhaltebecken |
| +10,26 | Geländehöhe über NN |

## ÜBERSICHT




M: 1:5000

# STADT WIESMOOR

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES A6 DER STADT WIESMOOR

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB**


**STADT WIESMOOR**
**PLANUNGSABTEILUNG BAUAMT**
**HAUPTSTRASSE 193**
**26639 WIESMOOR**
Tel.:04944/305142 Fax:04944/305147


MASSSTAB 1:1000

BLATT-NR. 1

| | DATUM | NAME |
|---|---|---|
| GEZEICHNET | 24.03.2011 | |
| GEÄNDERT | 30.05.2011 | |
| PLOTDATUM | | |

i.A. 30.05.2011
DER BÜRGERMEISTER

ZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN

PROJEKT: 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES A6 DER STADT WIESMOOR