

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. D9, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 18.03.2002 die Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung einschließlich Anlagen wurde ebenfalls beschlossen.

Wiesmoor, den 19.3.02  
 F. Meyer, Bürgermeister  
 J. Voss, Ratsvorsitzender

**Verfahrensvermerke**  
 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss Rat der Gemeinde Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 25.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am nicht ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiesmoor, den 19.3.02  
 F. Meyer, Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: ALK  
 Gemarkung: Hinrichsfeln  
 Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortorientierungen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVerme, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauplanen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überprüfbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 25.07.2002  
 D. V. 1  
 Thoms & Spilonskowski, Unterschrift

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 21.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D9 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.02.2002 bis 15.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiesmoor, den 19.3.02  
 F. Meyer, Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. D9 nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2002 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 19.3.02  
 F. Meyer, Bürgermeister  
 J. Voss, Ratsvorsitzender

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. D9 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. D9 ist damit am 01.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 11.11.2002  
 J. P. J. Müller, Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

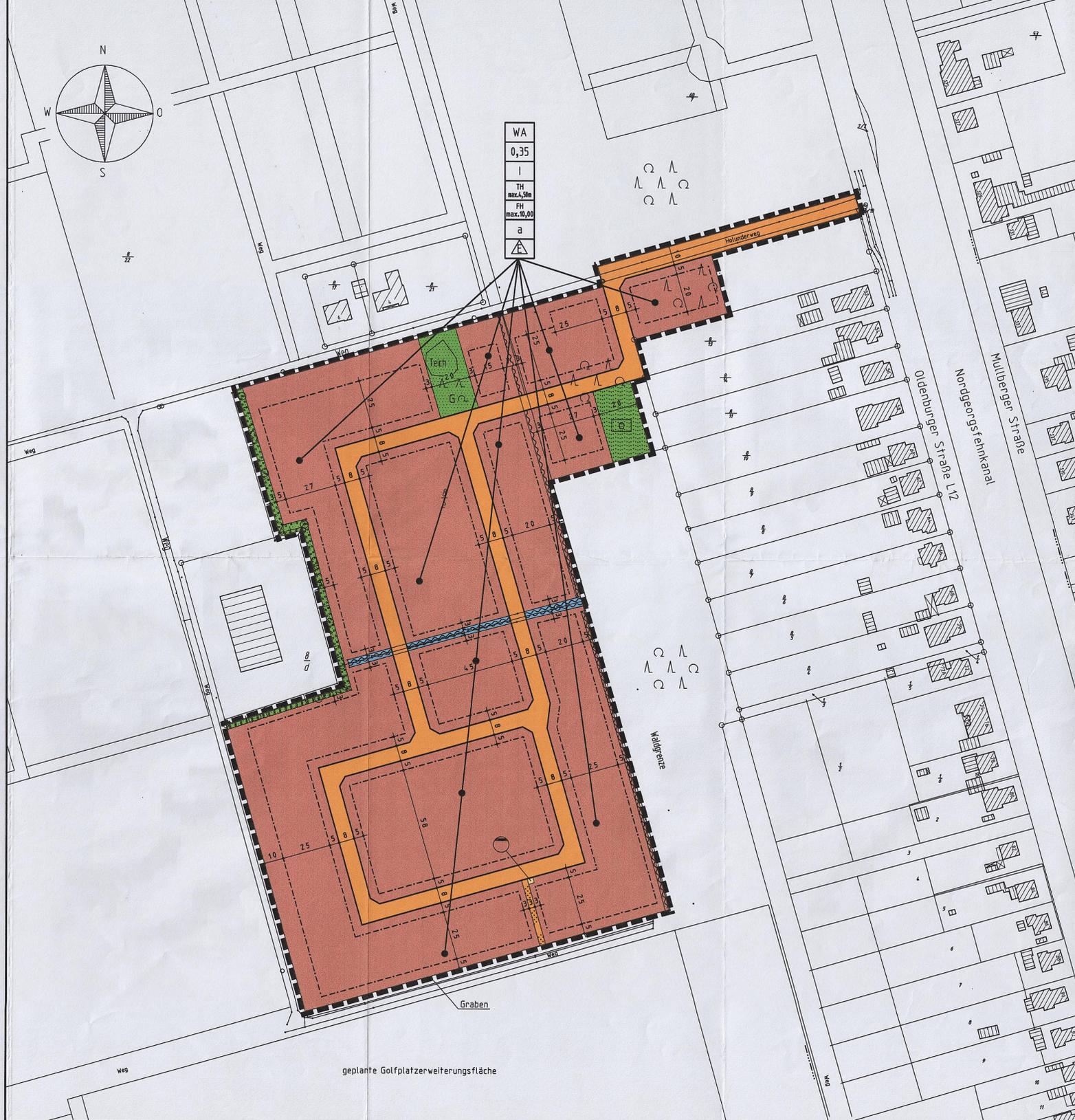
Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. D9 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 12.11.2002  
 J. P. J. Müller, Bürgermeister

**Mängel und Abwägung**

Inerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. D9 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den 22.12.03  
 J. P. J. Müller, Bürgermeister



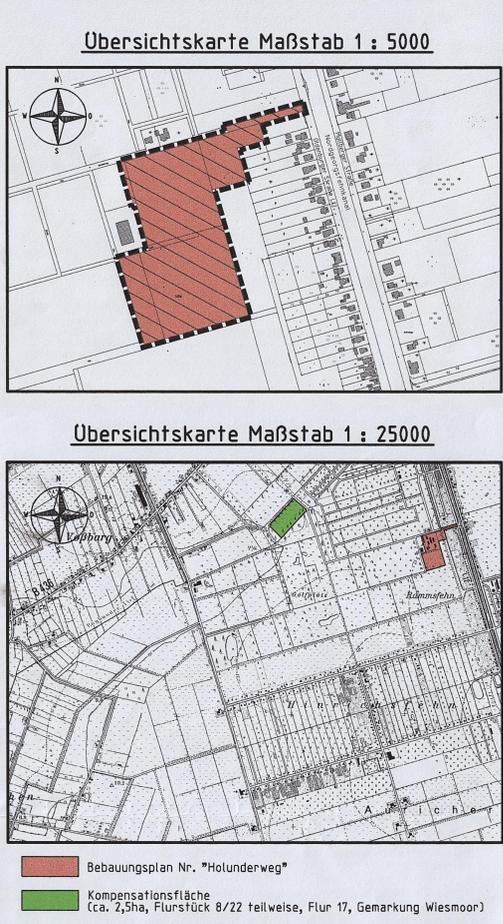
**Gemeinde Wiesmoor**  
 Bebauungsplan "Holunderweg"

**Textliche Festsetzungen**

- Unzulässige Nutzungen**  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**  
 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Wohngebäuden je angefangene 1 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig. Ausnahmeweise sind zusätzlich Einliegerwohnungen zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
 Auf der nicht überbauten 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 Straßengrenzlinie sowie im Abstand von 3 m zu den offenen Gräben und dem Geh- und Radweg nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Ermittlung der Grundfläche**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend beplant und/oder Stützplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflächig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
- Abweichende Bauweise**  
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäuhöhe der Einzelhäuser höchstens 18 m betragen. Die Einzelhäuser dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Es gelten zwei benachbarte Gebäudelinien dann als eine Gebäudelinie, wenn sie einen stumpfen Winkel von mehr als 135° bilden.
- Mindestgrundstückskategorie**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB dürfen die im Plangebiet noch zu vermessenden Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Sichtschutzwahl**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sichtschutzwahl ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB mit einer Höhe von 1,50 m anzulegen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Trauf- und Firsthöhe**  
 Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsebenen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:  
 Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schattlinie von Außenwand und Dachtrauf.  
 Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachtrauf).
- Pflanzbedarf**  
 Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück wahlweise je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens:  
 - ein standortgerechter und heimischer Laubbau (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drainballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)  
 oder  
 - zwei Oberbäume (Lokalarten) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)  
 anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
- Private Grünfläche - Wall**  
 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wall sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Auswahlhilfe vorzunehmen.  
 Die Reihenabstände liegen bei 2 m; die Pflanzabstände bei 1,5 m. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen sind 1 - 3 Bäume gruppenweise zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3 - 9 Stück je Art flächendeckend auf Verbund zu pflanzen.  
 Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April spätestens 8 Monate nach Bezugserteilung der Gebäude vorzunehmen.

**Hinweise**

- Rechtliche Grundlagen:**  
 Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:  
 - BauGB vom 27.06.1997  
 - BauNVO vom 23.01.1990  
 - PlanVO vom 18.12.1990  
 - NBauO vom 05.06.1985  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998  
 - Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPlG) vom 06. Februar 1974  
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994  
 - Niedersächsisches Straßengesetz (NSrStG) vom 24. September 1990
- Bodenfunde:**  
 Bei Erdarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie maßgeblich sind. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archaische Landsaufnahme Aurich - entgegen.
- Bodenbelastungen:**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sichtfahrbahn**  
 Der Träger der Straßenbaulast der untergeordneten Gemeindestraße "Holunderweg" (Gemeinde) gewährleistet die Sichtfahrbahn im Sinne der Vorschriften des Straßenrechtes im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Aurich.
- Externe Kompensationsmaßnahmen:**  
 Auf dem Flurstück 8/22 (teilweise), Flur 17, Gemarkung Wiesmoor, soll die zum Wald hin gelegene Teilfläche des Flurstücks (ca. 2,5 ha) wie folgt entwickelt werden:  
 Zur naturnahen Waldrandentwicklung ist ein ca. 10 m breiter Streifen mit verschiedenen Straucharten der Auswahlhilfe zu bepflanzen. Die Restfläche sowie die Bodenflächen zwischen den Sträuchern sind mit einer Wildkernsaatmischung einzusäen, welche als dauerhafte Brache der freien Sukzession zu überlassen sind.  
 Die Sträucher sind in Gruppen zu je 10 - 15 Stück locker zu verteilen. Die Wildkernsaatmischung ist im Mai oder Juli/August fachgerecht in den gepflanzten Boden einzubringen (Aufwandsmenge: 20 kg/ha).



**Planzeichenerklärung :**

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,35 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise und Bauformen
- a abweichende Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasserpumpstation
- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung :
- Spielplatz
- W/G Private Grünfläche Zweckbestimmung: Wall / Garten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Entwässerungsgräben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume
- ☁ Sträucher
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bauherr	Gemeinde Wiesmoor Landkreis Aurich Bezirksregierung Weser - Ems	Anlage	
Entwurf	Bebauungsplan Nr. "D9 - Holunderweg"	Blatt	
Entwurfst	Urschrift	Bearbeiter	Ku/Bü
		Zachr.Nr.	
		CAD	16/SP/PROJEKT/02 M/PLAUSCHM/F/PL
		Maßstab	1:1000
		Aufgestellt	Aurich, 22.05.2001/ 30.11.2001/18.03.2002
		Maßstab	052/01
		Größe	0,67 m <sup>2</sup>

26695 Aurich T. 04941/993-0 F. 04941/993-66  
 27568 Bremerhaven Grabenstr. 31 T. 0471/94427-0 F. 0471/94427-27

Ingenieurbüro  
 Dipl.-Ing. Bultmann  
 Dr.-Ing. Schilling  
 GmbH