

HINWEISBERECHNISVERMERKE

The figure shows a detailed map of a building permit area (Bebauungsplan A 26) within the Geltungsbereich (Area of Validity). The map includes a legend and a scale bar.

**Legend:**

- Green shaded areas:** Building permit area A 26, indicated by a green dotted pattern.
- Blue shaded areas:** Building permit area B 26, indicated by a blue dotted pattern.
- Yellow shaded area:** Building permit area C 26, indicated by a yellow dotted pattern.
- Grey shaded area:** Building permit area D 26, indicated by a grey dotted pattern.
- Red numbers:** Building permit numbers (e.g., 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).
- Black dashed line:** Boundary of the building permit area A 26.
- Black solid line:** Boundary of the Geltungsbereich (Area of Validity).
- Blue line:** Watercourse (Fließgewässer).
- Yellow line:** Major road (Hauptstraße).
- White line:** Minor road (Sackgasse).
- Black arrow:** North arrow.
- Black circle:** Point of interest or reference point.

**Scale:** Maßstab 1:5000

TEKTI L'HE ESTETIZI INGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

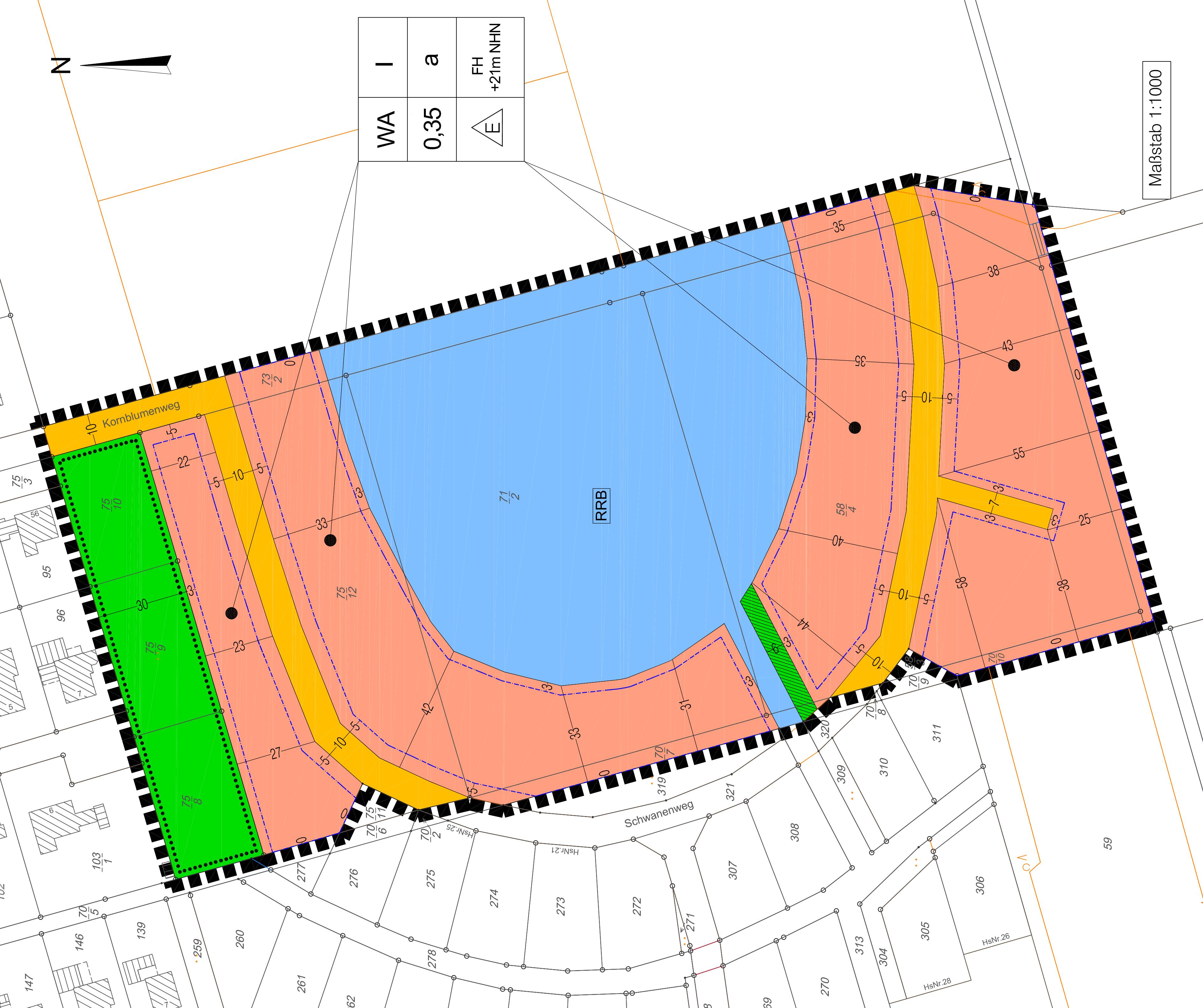
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 19 BauNVO2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig ist gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss. Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVC wird eine Firsthöhe von max. 21m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder



Grundlagen

Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung zogenen Bebauungsplanes A 21 der Stadt Wiesmoor:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021,

Verordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021,

Ordnung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 20.07.2022,

hutzgesetz vom 29.07.2010, zuletzt geändert am 19.02.2010

- Die Bauordnung vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 22.09.2022, sieht die Bauaufsicht nach § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauGB vor. § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauGB lautet:

„geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde  
en, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes  
(NDSchG) vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere  
Bauaufsichtbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder,  
Arbeitsleiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach  
§ 14 Abs. 1 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert  
für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die  
Bauaufsichtbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in  
Abbildung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.  
gen / Altstandorte

die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück  
untersucht werden, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.“

Kenntnis 2

EREBENISVERMEIKE

**Geltungsbereich Bebauungsplan A 26**

**Maßstab 1:5000**

**1. Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des vorliegenden Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 19 BauNVO/2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig ist gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss. Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von max. 21m über NHN festgesetzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**4. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

**5. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Einstellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz vorzuhalten.

**6. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Die Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i.d.R. § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammmfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

**8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die Gehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu bilden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.