

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Garage), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Garage) gemäß § 13 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 10 (1 + 4) BldBz in Verbindung mit den Anlagen Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
- § 2 Untergestützte Gebäudedächer (§ 7 BldBz)**
- Gemäß § 2 (3) BauNVO kann ein Einzelteil ein Vordach von Gebäudedächern bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudedächer gemäß § 7 (1 + 2) BldBz handelt.
- § 3 Dorfgebiete (MD) gem. § 9 BauNVO**
1. In den Dorfgebieten ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO "Vergrößerungssitz" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit sind folgende Ausnahmen nicht zulässig:
- Vergrößerungssitz im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2. In den Dorfgebieten sollen die Kreisstraße 63 und gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO landwirtschaftliche Erwerbsstellen bzw. Kleinstbetriebe mit Grundverhaltung nicht zulässig.
- § 4 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit sind folgende Ausnahmen nicht zulässig:
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe:
- Anlagen für Vorrichtungen:
- Tierställe
2. Die in § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zugelassen. Somit sind folgende Ausnahmen allgemein zulässig:
- Vorrichtungen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenken, und Speloteverhältnisse so wie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbetriebe.
- § 5 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)**
1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhausbebauungen wird je eine Doppelhausbebauung als ein Gebäude angesehen, das einen eigenständigen räumlichen Gebäudekörper darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
- Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Ausweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.
- § 6 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BldBz)**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BldBz in Verbindung mit § 10 Nr. 63 sind für das Bebauungsgebiet Ausweichmaßnahmen zu treffen:
1. Im Plangebiet ist / sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbau (Qualität: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm) und
- zwei Obstbäume (Lokalorten lt. Auswahlhilfe, Qualität: Hochstamm auf Safringunterlage) anzupflanzen.
- § 7 Bindungen und Erhaltung für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BldBz**
1. Die zerschnittene Regenwasserkanalisation ist zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BldBz).
2. Während der Bauphase ist zum Schutz der Bäume die DIN 19202 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Der Bodeneinzug oder -aufriss und die Ablagerung von Baumaterialien in den Bäumen ist untersagt.
- § 8 Zu- und Abfahrten**
- Die Gewässer 3. und 2. Ordnung können zum Zweck der Erschließung der Baugrundstücke jeweils mit einer Grundstückszufahrt oder -abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m erweitert werden.
- § 9 Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BldBz)**
- Für die allgemeinen Vorkehrungen entlang der Kreisstraße 63 (K 63) sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BldBz i. V. m. § 41 BldBz) durch passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen:
1. Bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenseite der Kreisstraße 63 (LPB II) sind die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien), sofern sie nicht an der baulichen Seite angeordnet werden, durch bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gegen den Lärm zu schützen.
2. Bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenseite der Kreisstraße 63 (LPB I) sind Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern auf der den Verkehrsträgern am nächsten liegenden Seite der Gebäude auszurichten. Sollen Fenster zu den Lärmquellen ausgerichtet werden, sind von den Eigentümern schalltechnische Lärmschutzmaßnahmen einzubauen, damit eine ungewünschte Nachtlärm erreicht wird (Lärm L_n, Nachtlärm L_n).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- I
- 0,3
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume Sträucher

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserfläche, wie: Wieke, Graben bzw. Vorfluter

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme der Bauweisen gemäß § 9 Abs. 6 BauNVO)

8. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Länge

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpotenziale

Landwirtschaftliche Emissionsradial

(innerhalb der Radial sind nur betriebszugehörige Wohnnutzungen zulässig)

überbaubare Grundstücksfläche (ÜB)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßstabskette
- Elektrotrasse (EWE)
- Erdgasleitung
- Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Bodenkunde

Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten in- oder freigelegte Bodenschichten gemacht werden, sind darauf hinzuwirken, daß diese für die Nutzung des Bodenschatzes geeignet sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einer Bauverwaltung für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Abfallanlagen, Abfallabfuhr

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallanlagen bzw. Abfalldeponien zu Tage treten, so ist unverzüglich die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nachprüfung und der Leiter der Arbeiten oder der Bauverwalter sind.

Versorgungsleitungen (Erdgasleitung / 20 KV-Erdleitung)

1. Erdgasleitung

Die Auflagen und Hinweise zum Schutz der Wägen-Erdgasleitung Rysan - Hild sind zu beachten.

2. 20 KV-Erdleitung

Bestand der 20 KV-Erdleitung ist ein Schutzstreifen von 10 m von jeder Art der Bebauung und von Anpflanzungen mit tiefwachsenden Wurzeln frei zu halten.

Graben II. u. III. Ordnung

Für die in den Bebauungsplan genehmigten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsvertrages über den Schutz der Gewässer entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang III. Ordnung 5,00 m Baulinien von jeder Bebauung und Anpflanzung festzusetzen. Soweit es eine Baulinie gemäß § 10 Absatz 1 Nr. 63 BldBz erforderlich ist, die die Entwässerungsgründe in der weiteren Abklärung abzuklären haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verwalters zulässig.

Bei Graben II. Ordnung, die an öffentliche Vorflutwerke angeschlossen sind, kann der Baulinienstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bis auf 150 m reduziert werden.

Hinweise:

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:

- Bauplanungsrecht (BldBz)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
- Flächennutzungsverordnung 1990 (FlächNVO)
- Niedersächsisches Landesplanungsgesetz (NLAG)
- Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO)

2. Ordnungungspläne (GOP)

Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist die Abklärung der naturräumlichen Eingriffstiefe zum Bebauungsplan Nr. 8.4.

3. Externe Kompatibilitätsmaßnahmen

Die Flurstück 14/2 (L2) hat der Flur 3, Gemarkung Heringhof, ist extern zu bewirtschaften. Auf der Fläche sind Graben und räumliche Netze aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind Ländereien auf Siedlungsfläche (Hochstamm) auf Abständen von 8 m zu pflanzen und zu pflegen.

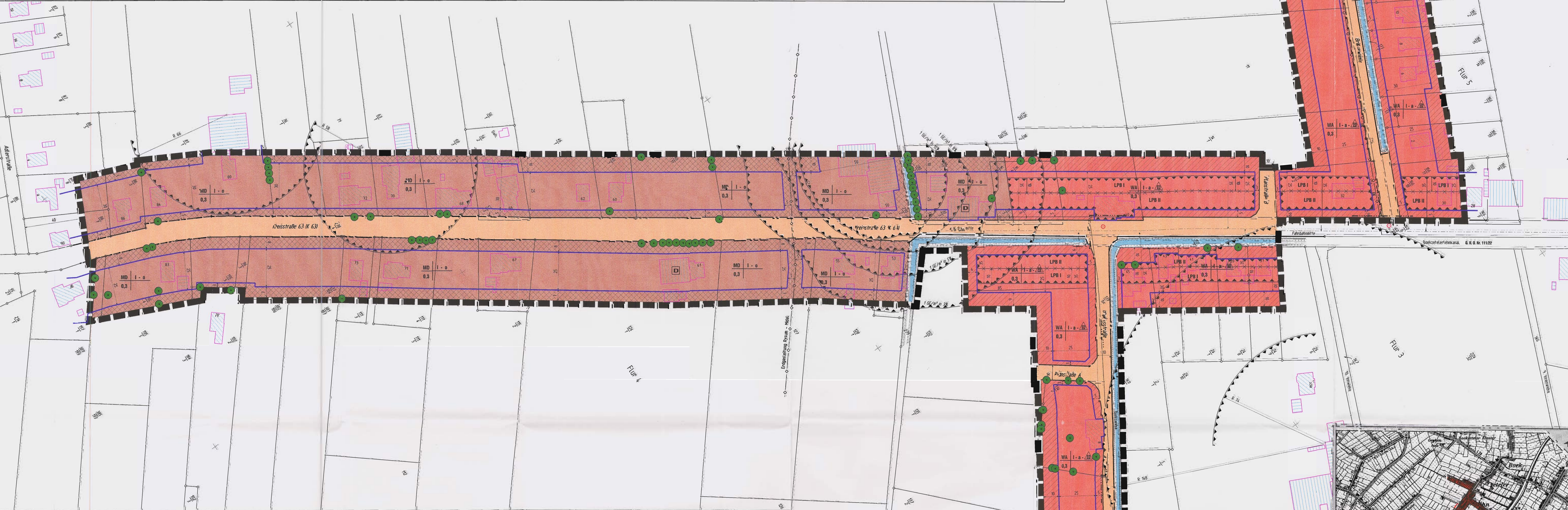
Gemäß § 9 der Satzung des Entwässerungsvertrages über den Schutz der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang III. Ordnung 5,00 m Baulinien von jeder Bebauung und Anpflanzung festzusetzen. Soweit es eine Baulinie gemäß § 10 Absatz 1 Nr. 63 BldBz erforderlich ist, die die Entwässerungsgründe in der weiteren Abklärung abzuklären haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verwalters zulässig.

Bei Graben II. Ordnung, die an öffentliche Vorflutwerke angeschlossen sind, kann der Baulinienstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bis auf 150 m reduziert werden.

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Müllabfuhr in Landkreis Leer sind Müll-, Sperrmüll- sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angeordneten Straße zu bringen.

An den Schnittstellen aus Wohnhäusern ist ein Rückwärtfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.



Gemarkung Boekzetelerfehn

Flur 3, 4 und 5 tlw.

Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (Nds. GO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GOBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1998 (Nds. GOBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. B 4 beschlossen.

Moormerland, 16. Juni 2000

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervollständigung ist nur für eigene, nichtverwerliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-gesetz vom 2. Juli 1965 - Nds. OVGBl. S. 157, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 19.06.1988, Nds. OVGBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskataster und vieler der städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand 01. Juli 1998. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ort-schkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 07.06.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 23. Mai 1999

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 01. Juli 1998

Katasteramt Leer

Westerrande 2-4

20789 Leer

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke