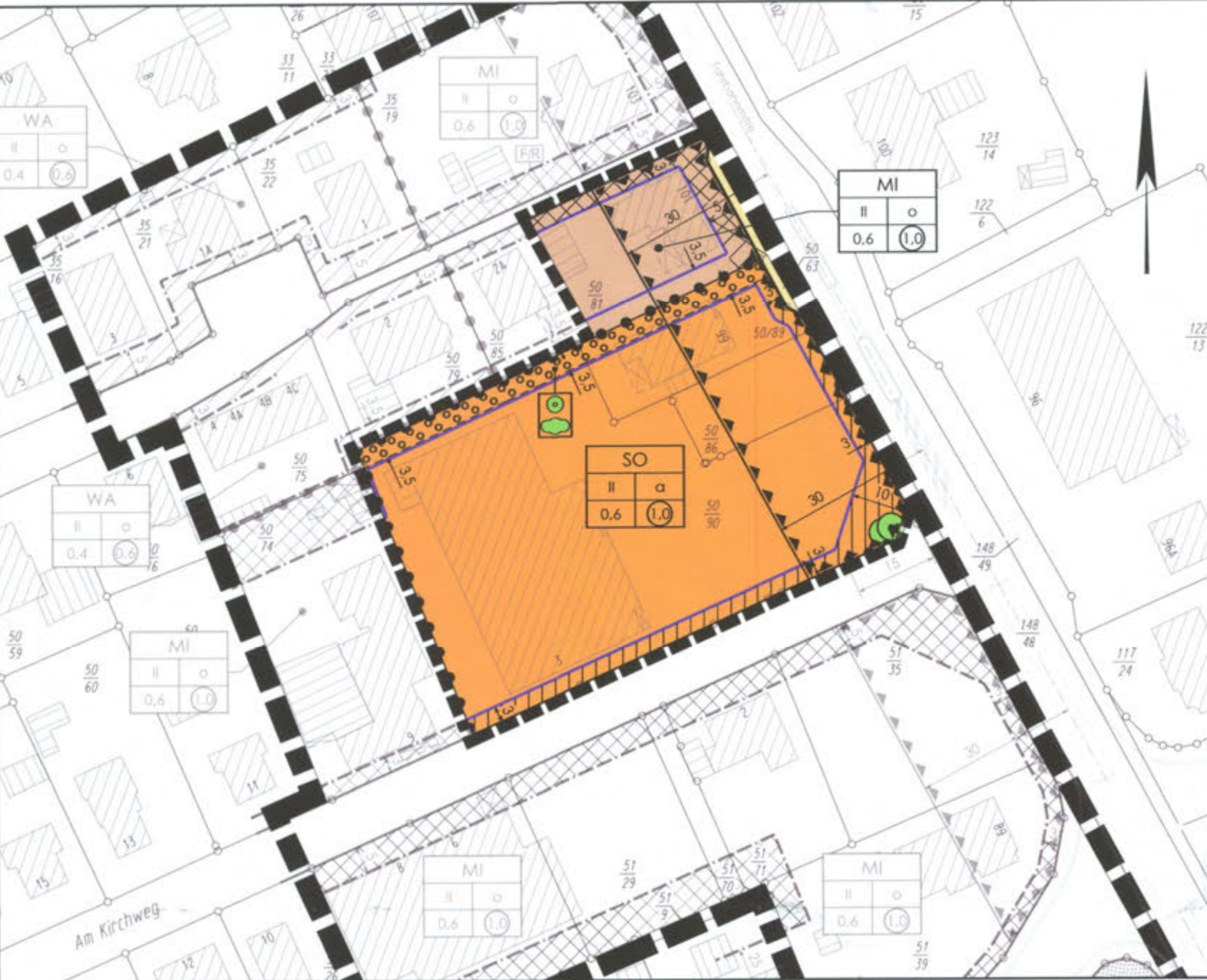




Gemarkung Neermoor

Flur 16

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Bezogen über Vermessungsbüro :

Datum : 11.11.2015
Az.: B 2016 - 0007

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Dipl.-Ing. G. Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

LGLN

Software : Bentley SELECT
Stand : Bentley Systems, Inc.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland HSG IV.2/61.2 - Planung digital erstellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Die textlichen Festsetzungen §§ 1 - 4 u. 6 - 7 des Bebauungsplanes Nr. N 33 behalten ihre Gültigkeit bzw. werden ergänzt.

- § 5 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 (2) Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).
- § 8 Sondergebiet SO "Einzelhandel"
Das Sondergebiet SO "Einzelhandel" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO).
Im Sondergebiet SO "Einzelhandel" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsarten:
- Lebensmitteleinzelhandel Verkaufsfläche max. 995 m²
- § 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je angefangener 35 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum (z. B. Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Moor-Birke, Hainbuche / Hagbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Feld-Ulme) zu setzen.
Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch (z. B. Gemeine Felsenbirne, Kornelkirsche, Hasel, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Schlehe/Schwarzdorn, Kreuzdorn, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hecken-Rose, Purpur-Weide/Bach-Weide, Eberesche/Vogelbeere, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball) zu setzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Pflanzungen sind in folgender Qualität zu pflanzen:
Bäume: Hochstamm, mindestens 14-18 cm Stammumfang, mindestens 200 - 250 cm Höhe.
Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch.

Kennzeichnungen

- 10

Maßkette

Hydrant

Trafostation

Müllsammelplatz

Böschung bzw. Graben-Wicke
- Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

- SO

0.6

1.0

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung : Einzelhandel

Mischgebiet (sh. TF § 4)
- II

0.6

1.0

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl
- a

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 7 der TF)

Baugrenzen
4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Planungen, 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :

Anpflanzen : Bäume, Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (sh. textliche Festsetzungen § 6)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (übG)

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

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.01.2014 (BGBl. I, S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 33 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 06. März 2017

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 11.11.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 23.02.2017

Hattermann

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 33 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

plan kontor städtebau gmbH

Oldenburg, 25. August 2016

Emdenstraße 126 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax : 0441 / 9 72 01-99
Email: plankontor_staedtebau@t-online.de

Dipl.-Ing. H. Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. März 2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19. Dez. 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 06. März 2017

Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. März 2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19. Dez. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28. Dez. 2015 bis 28. Jan. 2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 06. März 2017

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02. Juni 2016 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. Juni 2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04. Juli 2016 bis 04. Aug. 2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 06. März 2017

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15. Dez. 2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 06. März 2017

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. März 2017 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15. März 2017 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 20. März 2017

Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeisterin

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer in Friesenstraße 46, 26787 Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) / Änd. vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135))

2. Abfall- und Bodenschutzrechte
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagierungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 48 BodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regeln der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodermaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Voruntersuchung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.
Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingmaterial und Bodermaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zu Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Übersichtsplan zum Plangebiet

Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Neermoor -

Bebauungsplan Nr. N 33

1. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-

Datum: 06. März 2017

plan kontor städtebau			
Emdenstraße 126, 26121 Oldenburg			
pk gmbH • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax: 0441 / 9 72 01-99 • Email: info@plankontor-staedtebau.de			
Gemeinde Moormerland			
Die Bürgermeisterin			
Im Auftrag			
Streckhoff			
HSG IV.2 / 61.2 - Planung			
2. Austerlegung			
Datum:	Datum:	Gez.:	
01.03.2017	25.08.2016	03.12.2015	15.01.2015
hs.			