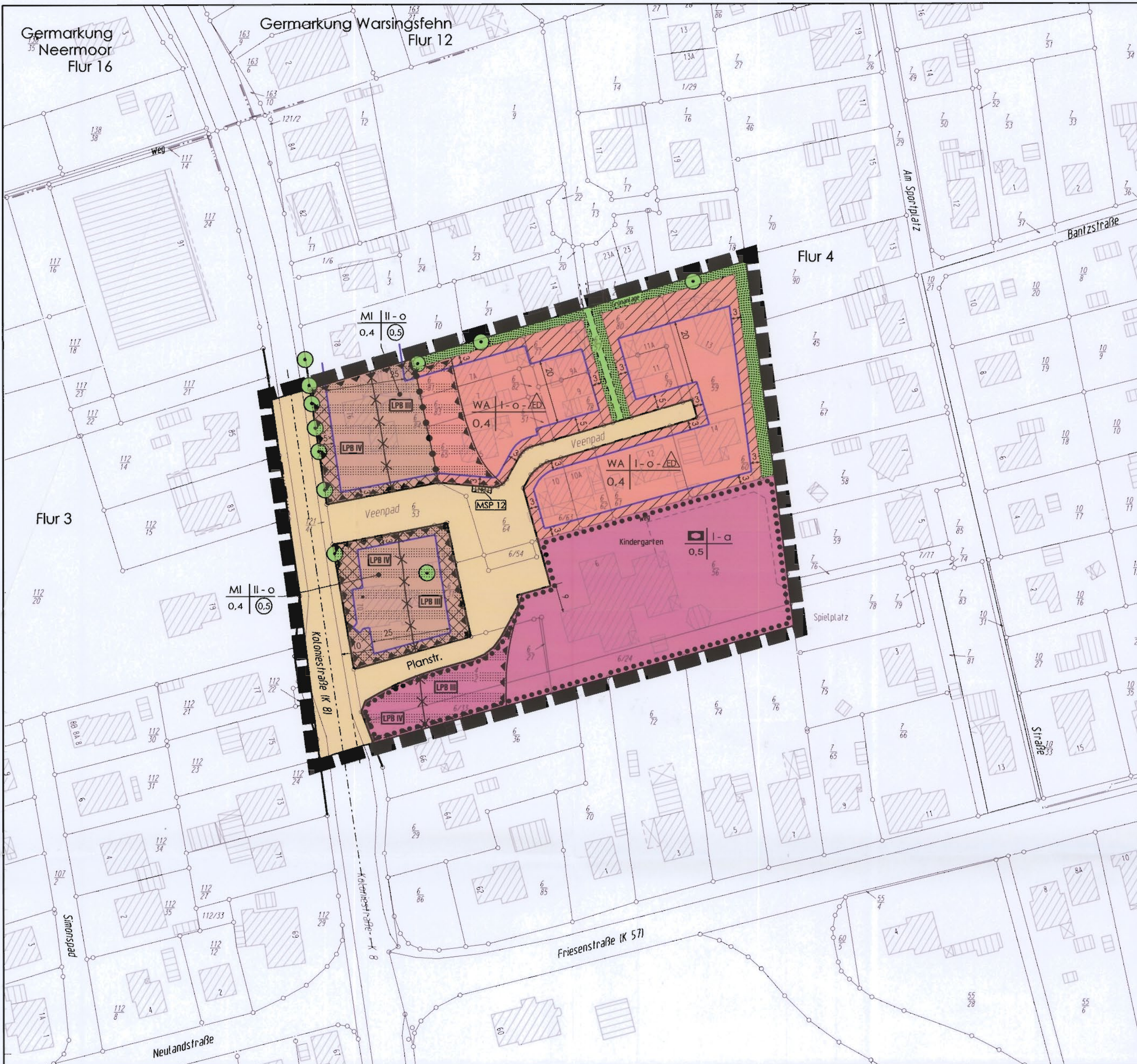




Gemarkung Veenhusen Flur 3 u. 4 tlw. Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezeugen über Vermessungsbüro : 09.12.2013 Az.: B2013 / 1091 Dipl.-Ing. G. Hallermann Friedrich-Ebert-Str. 85, 26725 Emden Öffentl.-best. Verm.-Ing.	Kartengrundlage : Maßstab: Quelle : Liegenschaftskarte 1 : 1.000 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN	Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland HSG IV.2 / 61.2 - Planung digital erstellt. Software : Bentley SELECT MicroStation V8i Bentley Systems, Inc.
---	--	---

Textliche Festsetzungen (TF)

- § 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), verfahrensfreie bauliche Anlagen
1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden einen Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie halten. Dies gilt auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne des § 40 (1) NBauO i. V. m. dem Antrag Nr. 1.1 bis 1.4 und 1.8.
- § 2 Art der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- i.S. von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Nutzungen in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsräumen im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- § 3 Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 (3) Nr. 1 + 2 NBauO
- Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 (3) Nr. 1 + 2 NBauO handelt.
- § 4 Erhalt von Einzelbäumen
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronenraums und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang oder ihrer Beseitigung auf Grund einer Befreiung ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung eines standortheimischen Laubbaums als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm vorzunehmen.

- § 5 Anzahl Wohnungen
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 14 BauGB).
- § 6 Einfriedigung privater Grundstücke
- Als Einfriedigung privater Grundstücke sind nur Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Pflanzliste zu treffen:
- Holzbuche,
 - Rotbuche,
 - Feldahorn,
 - Liguster.
- § 7 Abweichende Bauweise (a)
- Als abweichende Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.
- § 8 Bauliche Schallschutzeinrichtungen, Lärmpegelbereiche III u. IV
1. Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenseite der Koloniestraße (K 8) liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind gem. DIN 4109 einzuhalten:
- Lärmpegelbereich III
Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume erf. R'_{w, min} = 35 dB
Büroräume u. d. erf. R'_{w, min} = 30 dB
- Lärmpegelbereich IV
Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume erf. R'_{w, min} = 40 dB
Büroräume u. d. erf. R'_{w, min} = 35 dB
2. Für die besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wie Schlafräume oder Ruheräume im Kindergarten sind Befestigungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.
3. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwahrbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. In anderen Lagen sind Außenwahrbereiche nur zulässig, sofern sie durch eine mind. 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand oder Nebengebäude) in Richtung der Koloniestraße abgeschirmt werden.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen (sh. § 2 der TF)
- Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (sh. § 2 der TF)
2. Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
4. Einrichtungen für Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Grünanlage
7. 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
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Lärmpegelbereich (III - IV) gemäß DIN 4109
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Besonders gekennzeichnete Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen), (sh. § 8.3 der TF)
- überbaubare Grundstücksfläche (üBG)

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599) und der §§ 10 und 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 574) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. V 27 A bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 11. April 2014

Reich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 09.12.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 11. April 2014

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

plan kontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax: 0441 / 9 72 01-99
Email: plankontor.staedtebau@t-online.de

Oldenburg, 28. Februar 2014

H. Meyer
Dipl.-Ing. H. Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 A beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13. Juni 2013 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 11. April 2014

Reich
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. April 2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. Juni 2013 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24. Juni 2013 bis 24. Juli 2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteigen.

Moormerland, 11. April 2014

Reich
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. Nov. 2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. Dez. 2013 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20. Dez. 2013 bis 14.01.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteigen.

Moormerland, 11. April 2014

Reich
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13. März 2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 11. April 2014

Reich
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. April 2014 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. April 2014 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 25. Mai 2014

Reich
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung 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, 28. März 2014

Reich
Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

10 Maßstabskette

Hydromet

Tragstation

Müllsammelplatz mit Flächenangabe in (12) m²

Böschung bzw. Graben, Wiede

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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 unverzüglich gemeldet werden. Vorgesand ist 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517).

2. Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planungsverordnung 1990 (PlanuVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Kampfmittelbelastung
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

Übersichtsplan zum Plangebiet Maßstab: 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND
- Ortschaft Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. V 27 A

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. V 19 u. V 27

Datum: Februar 2014

plan kontor städtebau
Ehnenstraße 126, 26121 Oldenburg
pk gmbh • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax: 0441 / 9 72 01-99 • Email: info@plankontor-staedtebau.de

Moormerland, 28. März 2014

Gemeinde Moormerland
- HSG IV.2/61.2 - Planung -

Reich
Bürgermeister

2. Ausfertigung

Datum: 29.04.2014
08.11.2013
18.06.2013
22.11.2012
hs.
Ges.: 2

Blattgröße = 0,33 m²