Gemarkung Veenhusen **Flur 3, 5 u 6 tlw.** **Maßstab: 1 : 1000** **Planunterlage**

Planunterlage gefertigt am: 25. Juli 1995
A. B. Nr. 92-2569
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.
Software: MicroStation SE
Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. I S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1996 (Nds. GVBl. I S. 323) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. V 25 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, NDS. GVBl. S. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 25. Juli 1995).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.

Leer, 26. November 1999

Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
Papenburger Straße 10 - 26789 Leer

L. S. gez. Schindler
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Dez. 1994 / 18. Sept. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28. Okt. 1995/ 26. März 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17. März 1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. März 1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1998 bis 15. Mai 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland,

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäss § 3Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Sept.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm L. S..
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01. März 2000 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01. März 2000 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 17. April 2000

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl
(0,7) — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, Langenbeschränkung (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche, hier: Graben bzw. Vorfluter

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Grünanlage
Spielplatz
F/R — Fuß- und Radwege

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 Gewässer

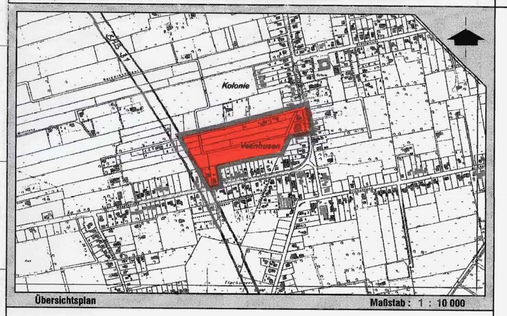
Erhaltung: Bäume, Sträucher
Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes
überbaubare Grundstücksfläche (überbaubare Grundstücksfläche)

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



Übersichtsplan — Maßstab: 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. V 25

- Ortschaft Veenhusen -

Die vorstehende Fotokopie stimmt mit dem Original wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.
Moormerland, den 25. Mai 00
Der Bürgermeister
I.A.
. Ausfertigung

Moormerland, 29. November 1999

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

gez. Grotjan
Grotjan

23.12.1998		22.12.1998	
06.04.1998		03.04.1998	
31.10.1997		30.10.1997	
31.01.1997	Spo	30.01.1997	hs.
Datum:	Bearb.:	Datum:	Gez.:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang 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 von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 2 untergeordnete Gebäudeteile

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 § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.

§ 3 Baumbestand

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume die Richtlinien der RAS-LG zu befolgen.

§ 4 Allgemeines Wohngebiet

1. Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" sind in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Nutzungen im WA-Gebiet zulässig:
   Wohngebäude,
   die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:
   Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   Anlagen für Verwaltungen,
   Gartenbaubetriebe,
   Tankstellen

§ 5 Mischgebiet

1. Die in § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO genannte Nutzungen "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind", sind in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Nutzungen im Mischgebiet (MI) zulässig:
   Wohngebäude
   Geschäfts- und Bürogebäude
   Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
   sonstige Gewerbebetriebe,
   Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Die in § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit ist folgende Ausnahme im Mischgebiet nicht zulässig:
   Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß § (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das Bebauungsplangebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

1. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
2. Im Bebauungsplangebiet sind als Einfriedigung nur Laubhecken zu pflanzen.
3. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
4. Bei Abgang der in § 6 (1-4) der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzmaßnahmen gleicher Qualität vorzunehmen.
5. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang des Grünordnungsplanes (GOP) zu entnehmen.

§ 7 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil 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. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 8 Lärmschutzmaßnahmen, Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) in Verbindung mit § 41 BImSchG) durch passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

1. Außenwohnbereiche wie Terrasen und Balkone sollten im Bebauungsplangebiet auf der lärmabgewandten Gebaudeseite oder seitlich davon angeordnet werden.
2. Fenster in Schlafräumen sollten im Bebauungsplangebiet auf der lärmabgewandten Seite oder senkrecht zu den beiden Straßen (A 31, Koloniestraße) liegenden Hausseiten angeordnet werden. Sofern Fenster zu den Lärmquellen ausgerichtet werden, sind von den Eigentümern schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wind (Isophon $L_{n,Haupt}$ 45 dB(A)).
3. Fenster in Wohn- u. Schlafräumen sind in Bebauungsplangebiet mitt Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (SSK) auszustatten (Isophon $L_{n,Haupt}$ 45 dB(A)).
   Hinweis: SSK entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird.

§ 9 Begrenzungen der Überbaubaren Flächen

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zulässig.

§ 10 Öffentliche Verkehrsfläche

1. Werden auf öffentlichen Verkehrsflächen Parkflächen errichtet, so ist für drei Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.
2. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
234 — Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
10 — Maßkette
H — ~~Hydrant~~
T — ~~Trafostation~~
MSP — Müllsammelplatz
Böschung bzw. Graben, Wieke

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach den Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege sowie dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Brake zu melden.

Altablagerungen, Altstandorte

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

Gräben II. u. III. Ordnung

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Ostersum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang III. Ordnung 6,00 m Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Insoweit ist eine Baulast gemäß § 92 NBauO in Verbindung mit § 5 (2) NBauO erforderlich, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.
Bei Gräben II. Ordnung, die an öffentliche Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 1,50 m reduziert werden.

Richtfunkstrecke

50 m beidseitig der Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 73 m über NN.

Hinweise:

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpG)

2. Grünordnungsplanungen (GOP)

Bestandteil der Begrundung dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. V 25.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:
Die Flurstücke 101/1 und 102/1 der Flur 5, Gemarkung Logabirum, sind zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baustraßen entsprechend der Bewirtschaftungsauflagen des Grünordnungsplanes (GOP) zu bewirtschaften. Maßnahmen und Auflagen sind über eine, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmende, Pflege- und Entwicklungsplanung sicherzustellen.

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

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, 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 angefahrenen Straße zu bringen.
An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.