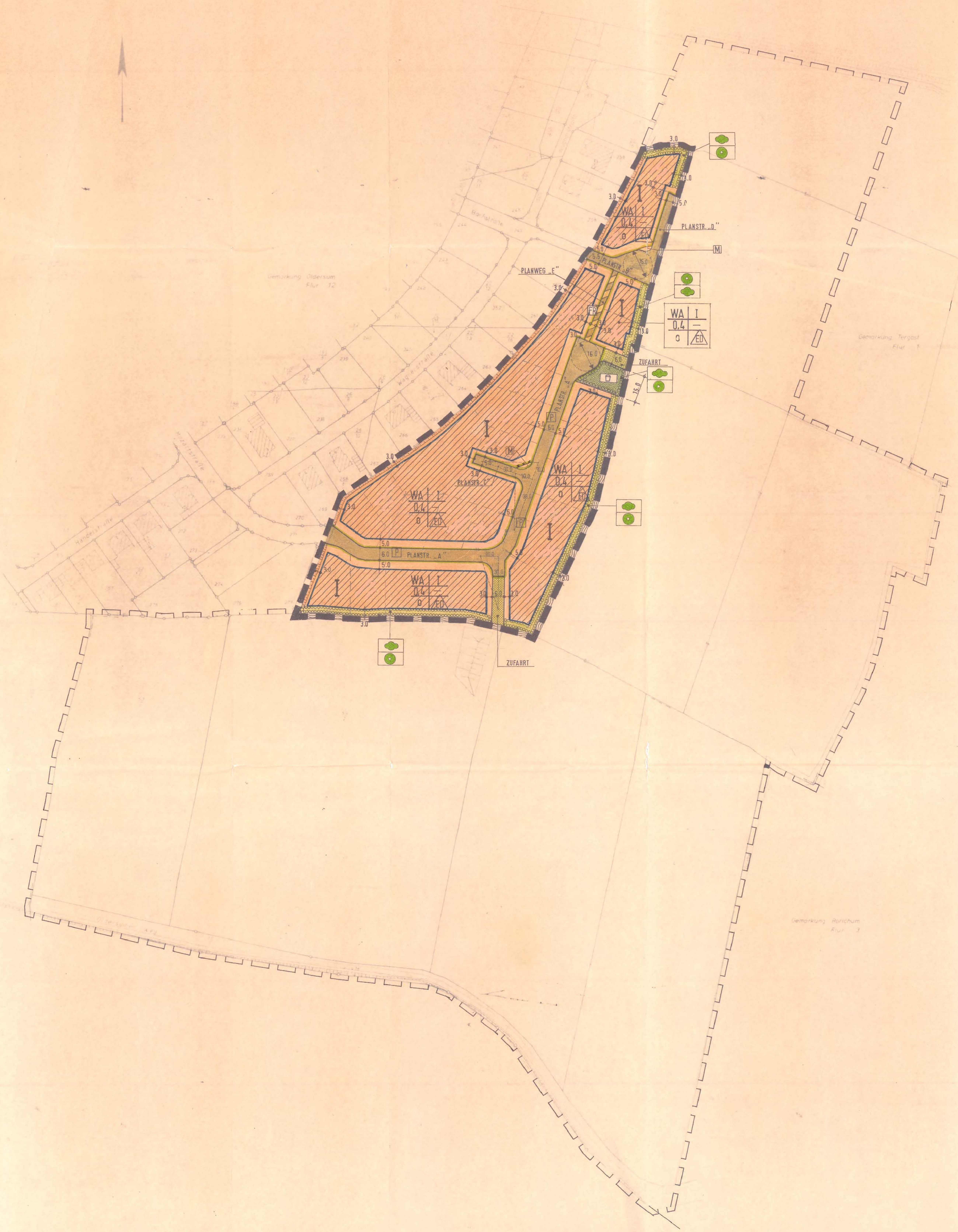


Gemarkung Oldersum, Tergast, Rorichum — Flur 12, 1, 3 — Maßstab 1 : 1000

Planunterlage

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) VOM 06.06.1986 (NDS. GVBL. S. 157) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 22.06.1982 (NDS. GVBL. S. 229) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 13.10.1986 (NDS. GVBL. S. 323) HAT DER RAT DER GEMEINDE MOORMERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. / [redacted] DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 0 21 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK , FLUR , MASSTAB
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT LEER / VERMESSUNGSBÜRO SCHINDLER AM AZ.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 1.12.1987). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

LEER, DEN 22.5.95

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.06.1983/ 17.11.1992 DIE AUFSTELLUNG [redacted] /DES BEBAUUNGSPLANES NR. 0 21 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.01.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.1993 DEM ENTWURF [redacted] / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.07.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER ÄNDERUNG / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 29.07.1993 BIS 30.08.1993 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF [redacted] / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 BAUGB WURDE VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN.

MOORMERLAND, DEN [redacted]

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN / [redacted] BEBAUUNGSPLAN(ES) NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.12.1993 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG IV/61.2-50a-dn VOM HEUTIGEN TAGE mit Auflage [redacted] / ~~MIT MAßGABEN~~ - GEMÄß § 11 (3) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 + 4 BAUGB - ~~AUSGENOMMEN DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ - KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

LEER, DEN 01.09.19..

LANDKREIS LEER
IM AUFTRAGE

DAS NACH § 11 (3) BAUGB ERFORDERLICHE ANZEIGEVERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄß DURCHGEFÜHRT. DER LANDKREIS LEER HAT KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

MOORMERLAND, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN / [redacted] BEBAUUNGSPLAN(ES) IST GEMÄß § 12 BAUGB IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER AM BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER / [redacted] BEBAUUNGSPLAN(ES) IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES / [redacted] BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 + 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES / [redacted] BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

MOORMERLAND, DEN 11.04.1995

GEMEINDEDIREKTOR

7.2 Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen einschl. Carport gem.§ 12 BauNVO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In dem Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gem. § 12 NBauO zulässig.
2. Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

§ 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 gem. § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.

§ 3 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen (1)

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften" sind in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen (2)

Die in § 4 (3) Nr. 1, 4 + 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

§ 5 Beschränkungen in ausgewiesenen privaten Grünflächen

Innerhalb der im B-Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Vorhaben im Sinne der §§ 2 und 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Einfriedigungen als Ausnahme gem. § 3 (2) BauGB zugelassen werden.

§ 6 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im B-Plan gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das B-Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

1. Pro Grundstück sind 10% der Grundstücksfläche mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten.
2. Die Grundstücksgrenzen sind durch Sträucher, freiwachsend oder als geschnittene Hecken, abzugrenzen. Auf Pflanzung von Koniferen ist zu verzichten.
3. Geeignete Gehölzarten sind dem tabellarischen Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

§ 8 Immissionshemmende Maßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neu- oder Um- und Erweiterungsbauten immissionshemmende Maßnahmen in Form baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen für die Wohn- und Schlafräume zu treffen (siehe Lärmschutzgutachten).

Für das mit gekennzeichnete Gebiet ist die Fensterschallschutzklasse 4 (entspricht R_w = 40 - 44 dB VDI-Richtlinie 2719(F) Tafel 4b) erforderlich.

7.3 Örtliche Bauvorschriften:

Satzung: Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung, jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Satzung am folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand in Fassadenmitte gemessen.

§ 2 Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

§ 3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m, gemessen von der Aussenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.

§ 4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer sind mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen. Als rot gelten die Farben entsprechend Farbregister RAL 2002 - 2004 und 2008.

§ 5 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001 - 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

Hinweise

1.) Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

2.) Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- oder Garagenwände zu begrünen.

3.) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

4.) Grundstückszufahrten

Bei der Gestaltung der Zu-/Abfahrten sollte die Verwendung von Rasengittersteinen in Betracht gezogen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSZ § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

ED — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FR — ZWECKBESTIMMUNG FUSS-UND RADWEG

P — ZWECKBESTIMMUNG PARKBUCHTEN

M — MÜLLPLATZ

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

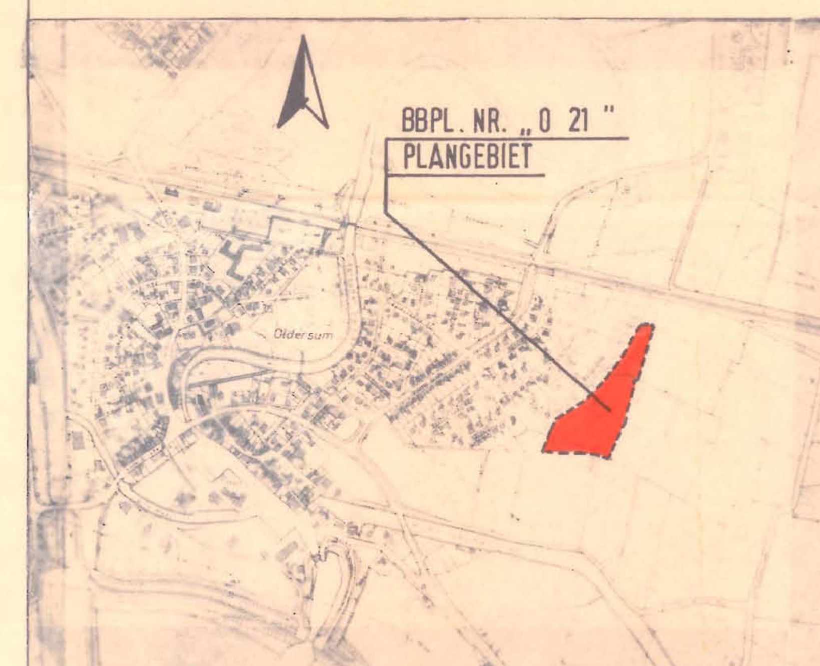
SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GRABEN

SICHTDREIECK

I — SCHALLSCHUTZGEBIET



Übersichtsplan — Maßstab: 1 : 10000

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. 0 21

- Ortschaft Oldersum -

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Außendienststelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
2960 Aurich
Fernruf (0 49 41) 17 05 - 0

Bearbeitet :	BEH./SCHA.			
Gezeichnet :	SCHA.	SCHA.	SCHA.	SCHA.
Datum :	11.02.93	16.03.93	1.07.93	1.10.93