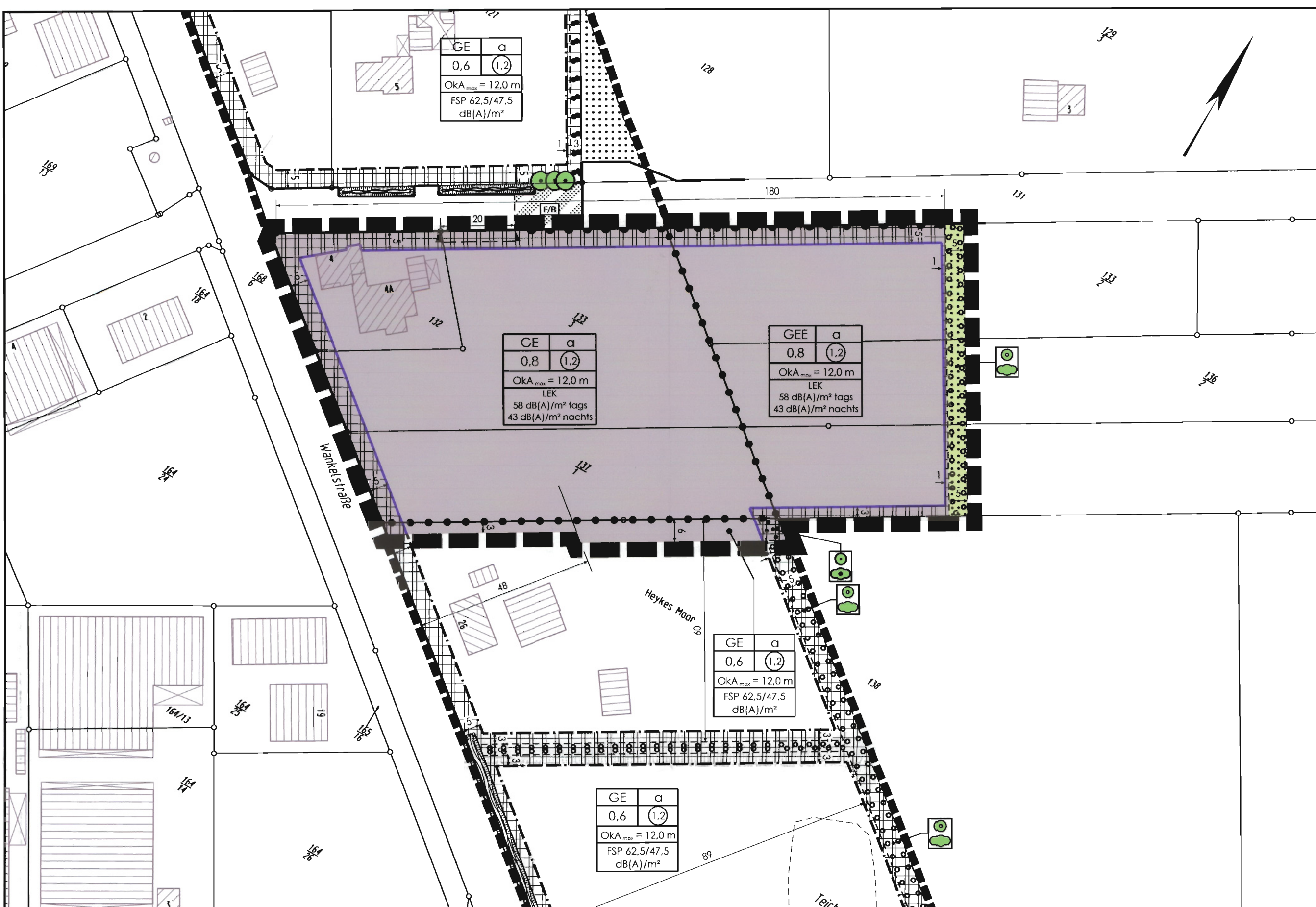




Gemarkung Neermoor

Flur 26

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage :

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: Feb. 2011

Bezogen über Vermessungsbüro : Az.: 82011-0139
Dipl.-Ing. Günther Hattemann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Katasteramt Leer (Ostfriesland)
Weserstraße 2-4
26799 Leer

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich IV.61, Bau / Planung digital erstellt.

Software : Bentley SELECT
MicroStation V8i
Bentley Systems, Inc.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§ 1 Gewerbegebiete
Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsfstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Abweichende Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 (6) BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

§ 3 Abweichende Bauweise
In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Vorhöfen im Sinne des § 69 (1 + 6) BauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. Als Ausnahme sind Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauO im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

§ 5 Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe
Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OkA_max) gem. § 18 (1) BauNVO gelten:
Oberer Bezugspunkt: oberste Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Farbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

§ 6 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 § 7b (1 und 2) NBauO handelt.

§ 7 Lärmschutz
1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sind nur Betriebe, Betriebsstelle, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der jeweiligen Fläche zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Flächen zugeordneten Lärmemissionskonfigurate (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
vorgeschlagene Pflanzenarten: Bäume: Weißbuche, Moorbirke, Eberesche, Schwarzerle, Stieleiche, Traubeneiche
Sträucher: Weißdorn, Holunder, Ohrweide, Grauweide
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm

§ 9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Flächen der Gemarkung Neermoor, Flur 26, Flurstück 137/2 (Teilfläche 9.323 m², Restfl. = GEE 1.375 m²) und Flurstück 99/16 (Gesamtgröße 797 m²), sowie Flur 30, Flurstück 51 (Gesamtgröße 96.334 m², anteilig werden 1.564 m² benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 14 B umgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet
Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (sh. § 2 der textl. Festsetzungen)
Geschossflächenzahl
maximale Oberkante baulicher Anlage (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)
Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro m² in dB(A) z. B. 65,0 dB = tags 6,00 - 22,00 Uhr / 50,0 dB nachts 22,00 - 6,00 Uhr
Emissionskonfigurat LEK, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a
abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
Flächen für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Anpflanzen: Bäume, Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume, Sträucher

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Grenze des Bebauungsplanes Nr. N 14 A
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 6 und 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366) hat der Rat der Gemeinde Moormerland den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 14 B bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 24. März 2012
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtlegitime oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
[§ 3 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) - VOSt 21/160 -]

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 14. Feb. 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und sonstigen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 24. März 2012
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17. Dez. 2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14. Feb. 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 27. März 2012
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro
Rastede, 17. März 2011

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. Juli 2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 25. Juli 2011 bis 25. Aug. 2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 21. März 2012
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 14 B nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13. Okt. 2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 21. März 2012
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Juni 2012 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. N 14 B ist damit am 15. Juni 2012 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 26. Juni 2012
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 20. März 2012
Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude

Maßstabskette
Hochzeit
Infostation
Müllsammelplatz
Böschung bzw. Graben, Wiede

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongelätscherben, Holzkohlenanlangen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stienkonzentrationen, auch geringe Spuren von Funden) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der ostfriesischen Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG 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.

2. Altablagierungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen 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)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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.

5. Teilaufhebung Überlagerter Bebauungspläne
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. N 14 B überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. N 14 A. Die für diesen Teil geltenden Festsetzungen werden durch Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. N 14 B außer Kraft gesetzt.

Übersichtsplan zum Plangebiet

Maßstab: 1 : 25 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Neermoor -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 14 B

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A

Datum : Oktober 2011

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 911630 Fax 911640

Moormerland, 20. März 2012

Gemeinde Moormerland
Bürgermeister

09.02.2012
01.07.2011
03.02.2011
16.08.2010
10.06.2010
Datum: 2. Ausfertigung
Gez: