



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
 - 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 Abs. 1 und 3 NBBauO i. V. m. 4. dem Abhang Nr. 1 bis 1.4 nicht zulässig.
 - In dem Bereich, wo gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBBauO zulässig.
 - Untergeordnete Gebäudeteile**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vorhaben von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b Abs. 1 und 2 NBBauO handelt.
 - Allgemeine Wohngebiete**
 - Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handverarbeitende,
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Einzelhausbebauung (E)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauNVO sind in den für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhaushäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
 - In der für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude die Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA (1)) wird die Sonderbauweise festgesetzt und wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Längenbeschränkung der Gebäude auf 50 m entfällt.
 - Passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauNVO**

Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 41 des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauNVO durch passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen:

 - Bis zu einer Entfernung von 120 m zur Fahrbahnmittellinie der A 31 wird der Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel $R_{\text{w, max}}$ von 35 dB, erreicht. Damit ergibt sich für die Raumart "Wohnungen" ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{\text{w, req}}$ von 35 dB. Für das übrige Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 55 - 60 dB (A), erreicht. Für die Raumart "Wohnungen" ergibt sich hier ein erforderliches $R_{\text{w, req}}$ von 30 dB. Bei einer Schalldämmung der Außenwand bzw. des Daches von mindestens $R_{\text{w, req}} = 40$ dB (Lärmpegelbereich III) und mindestens $R_{\text{w, req}} = 35$ dB (Lärmpegelbereich II) müssen die eingebauten Fenster bei einem üblichen Fensterfächerteil von 30 - 45 % folgende Schalldämm-Maße besitzen:

$R_{\text{w, req}}$ in dB (Gesamtassess)	$R_{\text{w, Fenster}}$ in dB (Eingebaut)	Fensterschalldämm-Klasse nach VDI 2719
30	25	1 ($R_{\text{w}} = 25 - 29$ dB)
35	30	2 ($R_{\text{w}} = 30 - 34$ dB)

Schalldämm-Maße der Fensterschalldämmklasse 2 werden heute in der Regel bereits bei üblichen Isolierverglasungen erreicht.
 - Die erforderlichen Schalldämmungen der Fenster ($R_{\text{w, Fenster}}$) sind Werte, wie sie vom jeweiligen Fenster im eingebauten, betriebsfertigen Zustand erreicht werden müssen. Laut VDI 2719 müssen die Fenster auf dem Prüfstand eine um 2 dB höhere Schalldämmung aufweisen. Eventuell vorgesehene Lüftungseinrichtungen an Fenstern sind als Bestandteil des Bauteils "Fenster" zu sehen. Die erforderliche Schalldämmung ist durch das komplette Bauteil zu erbringen.
 - Das im Abstand von bis zu 120 m zur Fahrbahnmittellinie erforderliche $R_{\text{w, req}} = 35$ dB ist von den Bauteilen der Bauweise, zumindest an der der A 31 zugewandten Gebäudeseite, einzuhalten.
 - Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihrem Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 2 bis zu 25 % zulässig. Im WA-Gebiet Nr. 1 und 2 darf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs sowie der vorhandenen Nutzungen bis zu 75 % H. betragen.
- Anpflanzung von Einzelbäumen**

Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) oder zwei Gehölze (Lokalorten laut Auswahlliste, Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauNVO).
- Straßenraumbegrünung**
 - Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind einseitig ca. alle 30 m mit standortgerechten, heimischen und großkronigen Laubbäumen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauNVO). Ausgenommen hiervon ist der "Mittelweg" auf 280 m Länge (siehe Nachrichtliche Übernahme) und die Stützstellen.
 - Die Straßenoberfläche und als Rasenflächen anzulegen oder mit sommergrünen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
- Anpflanzung von Feldgehölzen**

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind fächerförmig standortgerechte und heimische Gehölze (20 % Bäume, 80 % Strauch) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Randlich sind Gelb- (soweit nicht vorhanden) anzulegen (ca. 2 m breit und 0,7 m tief) (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauNVO).
- Trauf- und Firsthöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

Die maximal zulässige Firsthöhe, bemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt für das Allgemeine Wohngebiet (1) 12,0 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Schranke der Dachtrauf, jeweils gemessen in Fasadennitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten zur Entscheidung dienenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schrägpunkt zwischen Außenwand und Dachtrauf, unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe die Oberkante der nächsten zur Entscheidung dienenden Verkehrsfläche. Traufen und Firsten von untergeordneten Gebäudeteilen (gem. § 7 b Abs. 1) sowie von Dachaufbauten und Kippelwännen fallen nicht unter dieser Festsetzung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauO

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (sh. § 10 der textl. Festsetzungen)

Maimale Firsthöhe baulicher Anlagen (sh. § 10 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

offene Bauweise

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)

Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)

Sonderbauweise, ohne Längenbeschränkung

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Marktplatz

Fuß- und Radwege

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Grünanlage

- Räumstreifen

- Nachrichtliche Übernahmen zu den Kompensationsmaßnahmen zum Bau der BAB 31

Private Grünfläche

- Räumgustreifen

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

Wasserfläche, hier: Entwässerungsgraben bzw. Vorfluter

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

Sträucher

Anpflanzungen:

Bäume (als nachrichtliche Übernahme zum Bau der BAB 31)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung:

Bäume, Sträucher

8. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (üBG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauart der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gemarkung Veenhusen

Flur 3, 5 u. 6

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 02. Nov. 1995
A. B. Nr.: 96-2517

gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planunterlage ergötzt am: 18. Feb. 1997
A. B. Nr.: 96-2500

gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom:
Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software: MicroStation SE
Bentley Systems, Inc.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydromet
- Zweckbestimmung
- Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wäke

Nachrichtliche Übernahmen

Kompensationsmaßnahmen zum Bau der BAB A 31

Maß-Nr. 30:
An "Mittelweg" sind auf rd. 280 m Länge zwischen BAB A 31 und "Radweg" einseitig 28 standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume (Diam. höchstens 16/18 cm, mit Ballen) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauNVO).
Die Bäume sind: *Quercus robur* (Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Tilia cordata* (Winter-Linde)
sind zu verwenden.
Diese Maßnahme wird von Erschließungsträger oder der Gemeinde Moormerland nach der Bebauung der angrenzenden Grundstücke umgesetzt.

Die 7 m breiten Gehsteigpflanzungen beidseits des "Mittelweges" und entlang des Autobahnebegleitweges sind zu erhalten.

Die 5 m bis 6 m breiten Gehsteigpflanzungen entlang des Vorfluters "Koloniestraße" (G.L.O.) und des Autobahnebegleitweges sind zu erhalten.

Maß-Nr. 35:
Die rd. 0,25 ha große Feldgehsteigpflanzung ist zu erhalten und zu pflegen.

Maß-Nr. 25:
Die Obstbaumpflanzung beidseits des Autobahnebegleitweges ist zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise:

- Rechtliche Grundlagen**

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan der zur Zeit gültigen Fassung:

 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZonV)
 - Niedersächsisches Baugesetzbuch (NBBauO)
 - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
 - Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)

2. Grünordnungsplanungen (GÖP)

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsfregulierung zum Bebauungsplan V 30.

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. V 30

- Ortschaft Veenhusen

Die vorliegende Planunterlage ist Original
wörtlich überein, was hier beglaubigt wird.
Moormerland, den 07. Sept. 1997
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Datum: 29.05.2000 Aurich, Juli 1998

Planverfasser: Bearbeiter:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH

Datum: 29.05.2000 29.11.1999

25663 Aurich Leerer Landstraße 49 Ref. 04941/17936

27568 Bremen Grabenstraße 31 Ref. 0471/40556 Fax 0471 / 45556

Moormerland, 27. Juni 2000

Gemeinde Moormerland - Bauamt

gez. Großjan Datum: 02.06.2000

16.02.2000 15.02.2000

03.12.1999 30.11.1999

Datum: Datum: Datum: Datum:

Blattgröße = 0,788 m