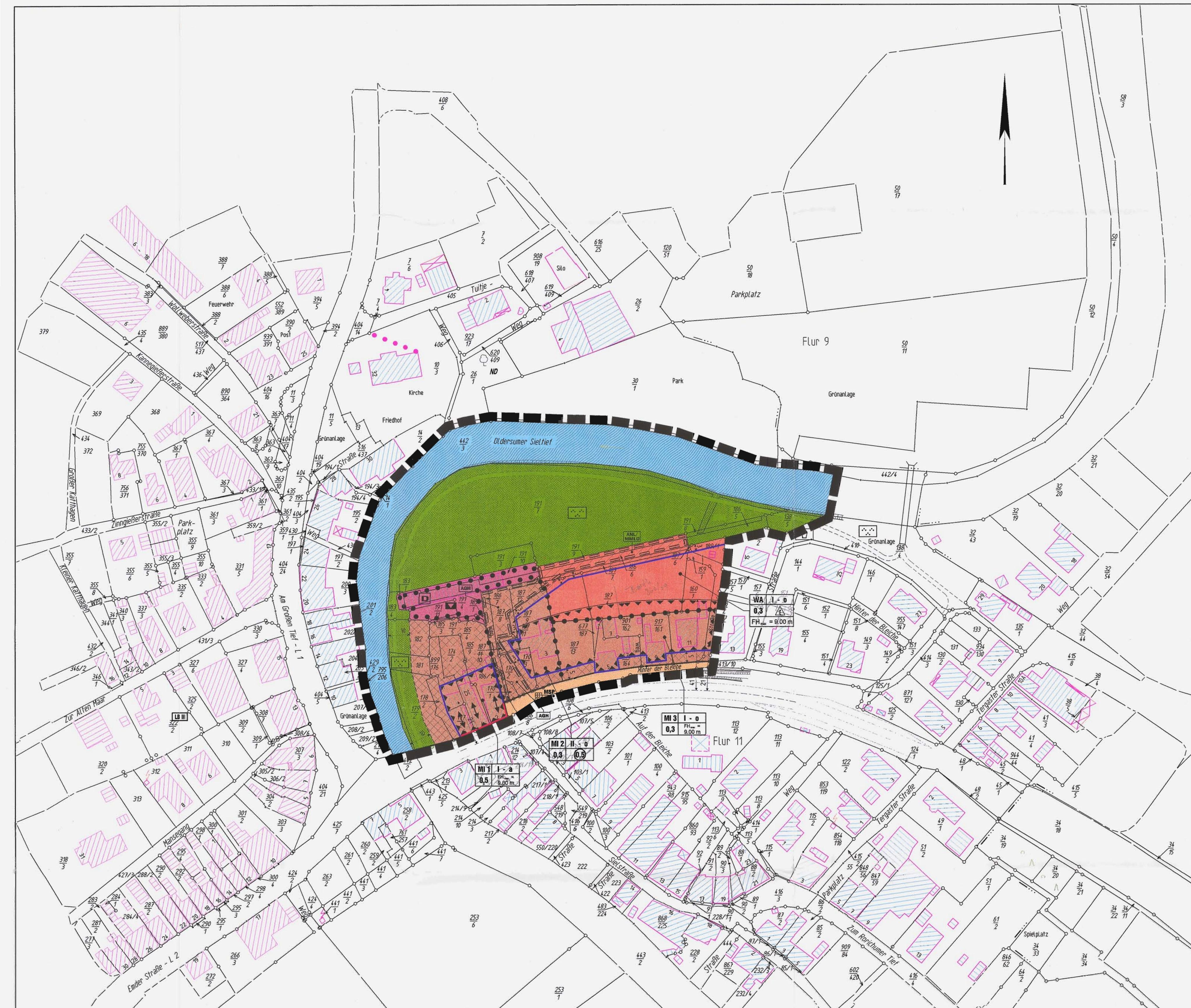




Textliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsbeschränkungen**
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (M1-3) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO)
- § 2 Abweichende Bauweise**
- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch ohne oder mit vermindertem Grenzabstand gebaut werden darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)
- § 3 Baufinie**
- Gebäudeteile mit einer Frontlänge von bis zu einem Drittel der gesamten Frontlänge des Gebäudes dürfen um bis zu 0,5 Meter von der Baufinie zurückweichen. Für bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden, die nicht an der Baufinie errichtet wurden, geltende festgesetzte Baufinien nicht.
- § 4 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebieten**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig (gem. § 9 (1) 4 BauGB). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Altfamilienwohnungen errichtet werden.
- § 5 Firsthöhe**
- Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstücksausfahrt.
 - Der obere Bezugspunkt ist der First am höchsten Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
- § 6 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten M1 und M2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet M1 sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einer Entfernung von 10 m zur Grünfläche und 10 m zur Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO).
- § 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- Als Nutzungsrechte für das im Mischgebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Allgemeinheit (AGH) festgesetzt. Als Nutzungsrechte für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Anlagen (ANL) und die Gemeinde Moormerland (MMLD) festgesetzt (gem. § 9 (1) 21 BauGB).
- § 8 Passiver Lärmschutz**
- Bei Neubauprojekten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Lärmschutz zu treffen. Bei der Grundstücksgestaltung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenabgewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Landesstraße 2 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:
- Abstand zur Straßenmitte der L2
- im LGS:
- | | |
|-----------|----------------------|
| < 6 m | Lärmpegelbereich V |
| 6 - 21 m | Lärmpegelbereich IV |
| 21 - 41 m | Lärmpegelbereich III |
- im BG:
- | | |
|-----------|----------------------|
| < 18 m | Lärmpegelbereich IV |
| 18 - 34 m | Lärmpegelbereich III |
- Dabei muss die Befriedung der Aufenthaltsräume unter Beachtung des Schallschutzes gewährleistet sein. Innerhalb einer Entfernung von 28 m zur Fahrbahnachse der Landesstraße 2 sind typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der der Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzusichern. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schallbelastung wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Dachmaterial**
- Als Material für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind nur natursteine Tondachplatten oder Betondachsteine (entsprechend RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig. Die Anbringung von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Unzulässig sind glasierte Ziegel.
 - Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Enddeckung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- § 2 Dachgestaltung**
- Es sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Gras- oder Rasendächer), Quergebäude, Dachaufbauten, Kuppelwäme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von weniger als 21 m².
 - Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- § 3 Fassadengestaltung im M1**
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude im Mischgebiet M1 sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturoltem Ziegel (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), auszuführen. Beton-, Putz-, Kunststuf-, Holzfassaden und Blechfassaden sind für untergeordnete Gebäude, Quergebäude, Dachaufbauten, Kuppelwäme und Dachaufbauten zulässig. Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Fassadengestaltung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- M1 Mischgebiet mit Gliederung 1 - 3

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (sh. § 2 der textl. Festsetzungen)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
- FH_{max} maximale Firsthöhe über Straßenoberkante (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen
- Baufinie

4. Einrichtungen für Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Wasserfläche
7. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage

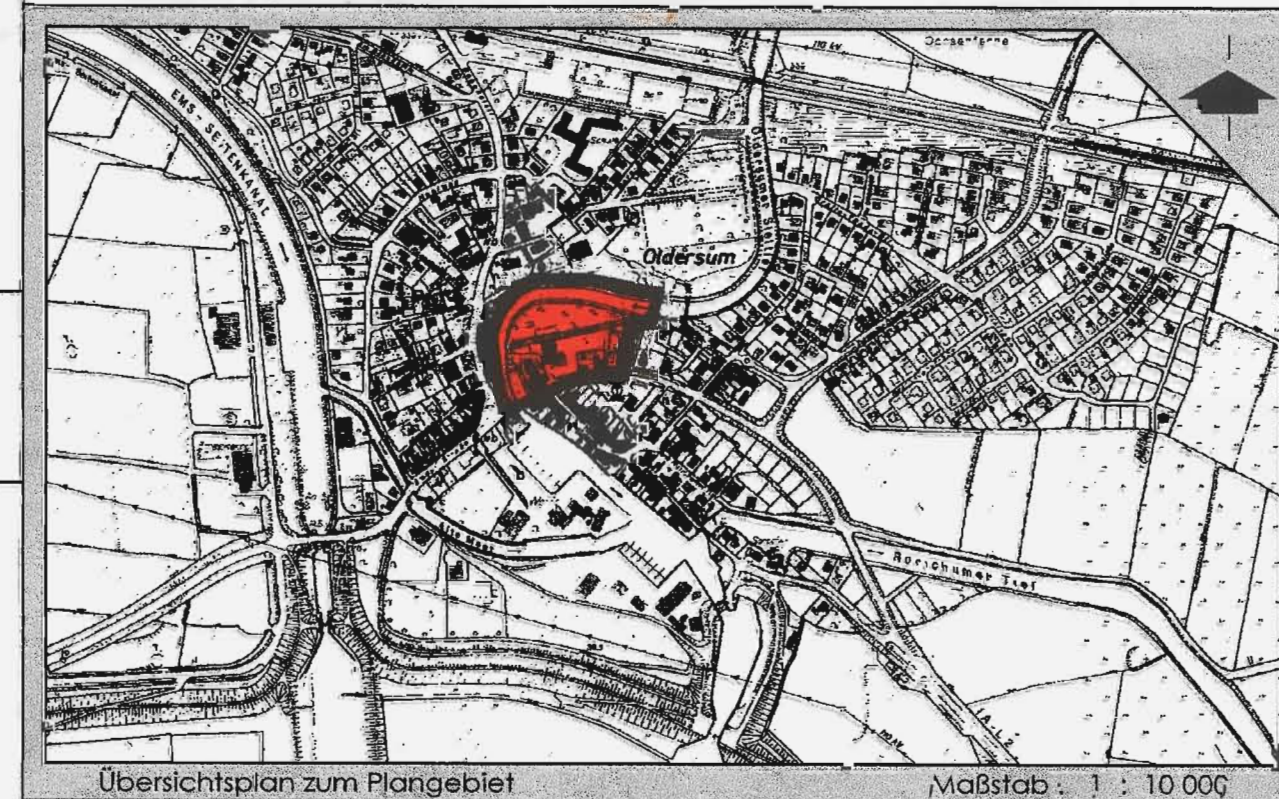
8. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten:
- der Allgemeinheit (AGH),
- der Anlieger (ANL) und der Gemeinde Moormerland (MMLD)
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)
- Firstrichtung

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



Gemarkung Oldersum

Flur 11 u. 9

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 23. Nov. 2001
A. B. Nr.: 01-5900

Öffentl. best. Verm. Ing.

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 §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1985 (Nds. GVBl. S. 189), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1990 (Nds. GVBl. S. 362) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. 0 28 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Moormerland, 13. Juni 2003

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juni 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 Legenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Grenzen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.06.2004). 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. (Stand 03.06.2004)

Leer, 12. Juni 2003



Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
Saarstraße 10c - 26789 Leer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Oldenburg, 2. Juni 2003

pk plankontor
städtebau gmbH • Lindenallee 23 • 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax: 0441 / 9 72 01-99
Email: plankontor.staedtebau@online.de

Dipl.-Ing. Hans Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11. Jan. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 13. Juni 2003

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2002 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 22. Aug. 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. Sept. 2002 bis 02. Okt. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 13. Juni 2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22. Aug. 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. Sept. 2002 bis 02. Okt. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 13. Juni 2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02. Okt. 2002 gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17. Dez. 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 13. Juni 2003

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16. Juni 2003 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16. Juni 2003 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 07. Juni 2003

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

Planunterlage ergänzt am: 4. Jan. 2002

Der Bebauungsplan wurde vom
Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software:
Bentley SELECT
MicroStation SE
Bentley Systems, Inc.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydrom
- Freiflächen
- Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Hinweise:

- 1. Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (wie kleine u. seltene Tongefäßscherben, Holzleeransammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinanzahlungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2. Altabtragungen, Altstandorte**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bundesbehörde zu benachrichtigen.
- 3. Rechtliche Grundlagen**
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Flächennutzungsverordnung (FlächNVO)
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)
 - Bundesdenkmalgesetz (BDenSchG)
 - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenSchG)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpG)
- 4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr**
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung in 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 Wohnhäuser ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.
- 5. Teilanhebung überlagernder Bebauungspläne**
- Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0 14 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. 0 28

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO -

- Ortschaft Oldersum -

Datum: Februar 2002

plan
kontor städtebau

plan
kontor städtebau

Moormerland, 13. Juni 2003

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -

Kramer

pk plankontor
städtebau gmbH • Lindenallee 23 • 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax: 0441 / 9 72 01-99
Email: plankontor.staedtebau@online.de

03.03.2003
09.08.2002
09.01.2002
Datum: 03.03.2003
Gez.