Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/7 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- ~~Hydrant~~
- ~~Trafostation~~
- MSP Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

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

3. Wasserversorgungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Alle raumbedeutenden Planungen und Maßgaben sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

4. 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)

5. Müll-, Spermöl-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Spermöl 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 an die entsprechende Müllsammelstelle zu bringen.
An den Sticharstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

6. Richtfunkstrecke
100 m beidseitig der Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 74 m über NN.

Textliche Festsetzungen (TF) (BauNVO 1990)

§ 1 Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,80 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der einsteigenden Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
2. Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nur um höchstens 30 % überschritten werden.

§ 3 Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 18,0 m begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA_2) sind zusätzlich Gebäude in Kettenbauweise zulässig.

§ 4 Anzahl der Wohnungen
In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil; als ein Wohngebäude.

§ 5 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 Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu den mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig.

§ 6 Grundstückszufahrten
In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) ist gemäß § 9 (1) 4 BauGB zu jedem Wohngebäude nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

§ 7 Natur und Landschaft
1. Entlang der Uko-Benen-Straße ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mindestens alle 20 m ein standortgerechter Laubbaum gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Entlang der Dr.-Butenberg-Straße ist innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche G1 gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mindestens alle 20 m ein standortgerechter Laub-baum gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB pro 300 m² versiegelter Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA_1 ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (nur regionaltypische Sorten) gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche G2 sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" ist ein Räumstreifen in einer Breite von 6 m festgesetzt. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die innerhalb des Bebauungsplans Nr. N 36 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2).

§ 2 Dachform
Dächer, mit Ausnahme der von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens eine Neigung von 60° aufweisen und sind als geneigte Dächer auszubilden. Dieses gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 7b NBauO.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach ausgeführt werden.

§ 3 Dachaufbauten
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachgauben und der Abstand des Dachaufstiftes zum First- bzw. Walmgrat, in Dachneigung gemessen, dürfen das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

§ 4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten bis rotbraunen unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.

§ 5 Umfassungswände
1. Die Außenwände der Gebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
2. Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO, Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 NBauO, untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO (Gesimse, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Erker, Giebeldreiecke etc.) sowie Wintergärten dürfen bis zu 30% der Ansichtsfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Materialien verwirklicht werden.

§ 6 Farbtöne
Als "rot bis rotbraun" gelten die Farbtöne, die folgenden Farben lauf RAL- Farbregister RAL 840 HR entsprechen : RAL-Nr. 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002-8004, 8012

§ 7 Einfriedung der Grundstücke
Die Einfriedung privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sowie die Einfriedungen der Kinderspielplätze sind nur als Laubhecken zulässig (vgl. Pflanzliste im GOP, Anhang).

§ 8 Ausnahmen
1. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 5 (Umfassungswände) sind für so genannte Blockhütten bis zu einer Größe von 40 m², andere Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO bis zu einer Größe von 20 m² und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind bis zu einer Größe von 36 m² zulässig. Blechverkleidungen sind unzulässig.
2. Von den örtlichen Bauvorschriften über die Dacheindeckung (§ 4) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.
3. Ausnahmen von den in den §§ 2 -7 getroffenen Vorschriften können i.S. des § 85 NBauO zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 25.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA_1 — Allgemeines Wohngebiet (mit Gliederung WA_1 + WA_2)

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl
TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 2 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)
E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. § 7 der textl. Festsetzungen)
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung :
Elektrizität

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
bei schmalen Flächen

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (mit Gliederung G 1 + G 2)
Zweckbestimmung :
Grünanlage
Spielplatz
RS — Räumstreifen (RS)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

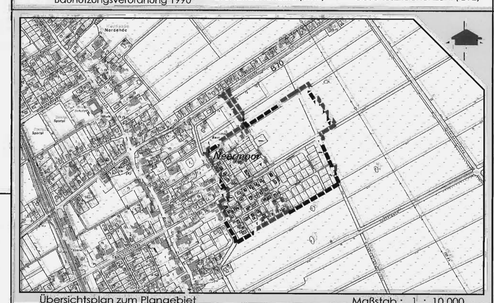
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :
Bäume, Sträucher

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

überbaubare Grundstücksfläche (überG)

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



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10.000

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. N 36

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. N 36 A und N 36 B -

- Ortschaft Neermoor -

Gemarkung Neermoor — Flur 14 u. 27 tlw. — Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage : *Planunterlage gefertigt am : Oktober 2006*
Auftrag : 06149
Dipl.-Ing. Dirk Beening, Hauptstr. 38, 26789 Leer, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Präambel

Aufgrund 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 03.05.2005 (BGBl. I. S. 1224 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. N 36 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Moormerland, 28. November 2007
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 (4) Nds. Vermessungs- 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 Oktober 2006). 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, 27. November 2007
Siegel
Dipl.-Ing. Dirk Beening, Haupt.str. 38 - 26789 Leer, Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro:

BLANUNGSBÜRO BUHR
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Waldenweg 27c
26789 Leer/Ostfriesland
Tel/Fax: 0491-9791638
E-Mail: planungsbuerobuhr@t01019freenet.de

Leer, 15. Oktober 2007
Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06. Okt. 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22. Mai 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 28. November 2007
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24. Okt. 2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09. März 2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 19. März 2007 bis 19. April 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 28. November 2007
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29. Juni 2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 09. Juli 2007 bis 23. Juli 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 28. November 2007
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18. Oktober 2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 28. November 2007
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03. Dez. 2007 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. Dez. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 06. Dezember 2007
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1- 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,
Siegel
Bürgermeister

Bauleitplanung	Landschaftsplanung	Freiraumplanung	Gutachten

Moormerland, 22. November 2007

Gemeinde Moormerland
FB II.2 - Bau/Planung
Kromer

Ausfertigung	Datum	Gez.
	14.11.2007	
	24.05.2007	
	01.03.2007	
	05.05.2006	
	23.11.2005	hs