PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Wo / 500 m² — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je 500 m² Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen

F/R — Fuß- und Radwege

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

hier: Entwässerungsgraben, III. Ordnung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Grünanlage

Private Grünfläche

Grünanlage

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 Gewässer

Erhaltung: Bäume

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 Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(ÜbG) überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten:

ANL der Anlieger (ANL)

LPB III Lärmpegelbereiche (III-IV) gemäß DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Besonders gekennzeichnete Bereiche (A u. B), bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsbereichen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen). (sh. § 7.2 der textl. Festsetzungen)

Besonders gekennzeichnete Bereiche (B u. C), hinsichtlich der Lärmschutzvorkehrungen gemäß § 7.3 der textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 6 m zu den Entwässerungsgräben, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB angrenzen.

§ 2 Untergeordnete Gebäudeteile

Innerhalb des Plangebietes kann gem. § 23 (3) BauNVO im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7b (1 und 2) NBauO handelt.

§ 3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 4 First- und Traufhöhenbezugspunkte (FH/TH)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

§ 5 Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO Gebäude bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig.
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen bis zu 24,00 m zulässig.
Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

§ 6 Zu erhaltende Einzelbäume

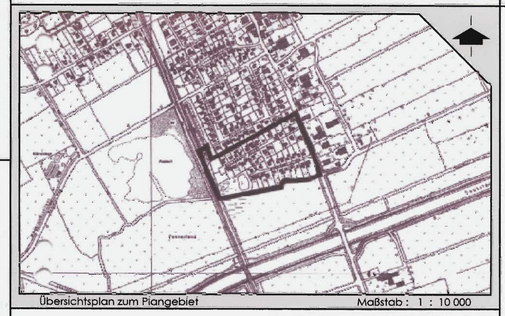
Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder Beseitigungen von Gehölzen aufgrund einer Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baumarten für Ersatzpflanzungen:
Stieleiche, Esche, Eberesche, Schwarzerle

Gehölzqualitäten:
Heister, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Umfang

§ 7 Lärmschutz

1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereichen III und IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.
   Lärmpegelbereich III
   Aufenthaltsräume von Wohnungen ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
   Büroräume u. ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
   Lärmpegelbereich IV
   Aufenthaltsräume von Wohnungen ..... erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
   Büroräume u. ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
2. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in der als A bezeichneten Plangebietsfläche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) im Erdgeschoss ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Innerhalb der als B gekennzeichneten Fläche sind die genannten Außenwohnbereiche nicht im Obergeschoss zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen oder Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als B und C bezeichneten Plangebietsflächen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ können Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab: 1 : 10 000

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland, Fachbereich VI, Planung digital erstellt.
Software: MicroStation J
Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

Planunterlage gefertigt am: 24. Apr. 2002
A.-Nr.: B02065
Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Gemarkung Neemoor — **Flur 10, 11** — **Maßstab: 1 : 1 000** — **Planunterlage**

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 23/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 — Maßkette
- Hydrant
- Trafostation
- MSP — Müllsacksammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Hinweise:

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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.

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. 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

4. MGH-, 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. Aufzuhebender Bebauungsplan
Der Bebauungsplan Nr. N 31 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 3 aus dem Jahr 1962. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. N 31 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 3 aufgehoben.

6. Unterhaltungsstreifen (Entwässerungsgräben)
Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 31 in Neemoor verläuft ein Entwässerungsgraben, der Meerzugschloot, der gem. der Siel.acht Moormerland als Gewässer III. Ordnung einzustufen ist. Zu den Gewässern III. Ordnung ist ein 6,00 m breiter Unterhaltungsstreifen auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

7. Sonderabfälle
Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. Geschütztes Biotop gem. § 28 NNatG, Kz.: GB-LER-2610-0795
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 31 befindet sich im südwestlichen Planungsraum auf dem Flurstück 3/3, Flur 10, Gemarkung Neemoor ein besonders geschütztes Biotop gem. § 28 NNatG, das unter Kennzeichen GB-LER-2610-0795 in Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft gem. § 31 Abs. 1 NNatG eingetragen ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) und des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. N 31 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 31. März 2005 — Siegel — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- 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 24. April 2002). 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.

Emden, 30. März 2005 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. G. Hattermann, Emden — Siegel

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 267259 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER:
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Rastede, 18. März 2005

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung — Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 — 26180 Rastede — Tel. (04402) 911630 — Fax 911640

Dipl.-Ing. O. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. April 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. Aug. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 31. März 2005 — Siegel — Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Jan. 2003 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 19. Feb. 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03. März 2003 bis 04. April 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 31. März 2003 — Siegel — Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland, — Siegel — Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland, — Siegel — Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07. Juli 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 31. März 2005 — Siegel — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. März 2005 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02. März 2005 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 23. März 2005 — Siegel — 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, — Siegel — Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, — Siegel — Bürgermeister

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. N 31

- Ortschaft Neermoor -

Datum: August 2002

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung — Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 — 26180 Rastede — Tel. (04402) 911630 — Fax 911640

Moormerland, 30. März 2005

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -
Kramer

2. Ausfertigung

06.12.2004	
13.01.2004	
14.02.2003	
19.08.2002	
13.02.2002	hs.
Datum:	Gez.: