



Fennen

Flur 8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 BauVO gegliedert. Die Schallemissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Einzelfall bei der Betriebsanmeldung, d. h. im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind nur Betriebe mit nicht wesentlich störenden Emissionen zulässig (§ 1 (4) BauVO).
- Tankstellen und Vergnügungstärten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- Auf der Fläche für Lärmschutzanlagen ist grundsätzlich eine geschlossene Lärmschutzwand zu errichten. Dabei können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB, sofern dies durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, bei Hallenbauten die Gebäude oder Gebäudeteile dieselbe Funktion erfüllen. Dabei sind zu den schützenswerten Bereichen nur Fenster- oder Türöffnungen mit Schallschutzvorkehrungen zulässig. Als Mindeststandard gelten hier Fenster- und Türöffnungen der Schallschutzklasse 2. Erforderliche Schalldämmwerte sind je nach Nutzung in Güteurteilen festzuschreiben. Sollte im Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden, daß von den Betrieben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmemissionen vorliegen, kann ausnahmsweise auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.
- Lagerflächen sind nur straßenabseitig der zu errichtenden Gebäude zulässig.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO darf bei offener Bauweise die Länge der Gebäudeformen höchstens 50 m betragen. Die Bauweise "Sb-Sonderbauweise ohne Längenbeschränkung" läßt eine größere Länge zu.
- Die mit dem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegten Flächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Dabei ist die mit Pflanzgebot belegte Fläche an der Landesstraße 1 einzuzäunen. (Pflanzenarten: Salix alba, Salix triandra, Salix caprea, Salix aurita, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior). Nähere Hinweise sind den Kapiteln 4.2 "Maßnahmen zur Vermeidung" und 4.3 "Maßnahmen zum Ausgleich" des anliegenden Grundordnungsplans zu entnehmen. Zu den innerhalb dieser Fläche sich befindlichen Versorgungselementen ist bei der Anpflanzung tiefwurzelnder Pflanzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist je angefangene 300 m² neu versiegelte Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm zu pflanzen (Artenliste siehe § 7 der textlichen Festsetzungen).
- Bei Abgang von Bäumen und Strüchtern innerhalb der nach den §§ 7 und 8 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB an städtischen Plangebietsrändern festgesetzte Fläche kann zum Zwecke der Erschließung weiterer Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bis zu zweimal in einer Breite von max. 6,50 m unterbrochen werden.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gewässer sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Die maximale zulässige Gebäudehöhe, bemessen ab der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, beträgt 12,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schmittlinie der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 1 (L 1) angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lockeren festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRg in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtlinien und § 15 Nbaud).

Gemarkung Oldersum

Flur 9 tw.

Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 20. Feb. 1995
A. B. Nr. 94-2798
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planunterlage ergänzt am: A. B. Nr.
Öffentl. best. Verm. Ing.

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. O 23 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 28. Februar 1997

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 20. Februar 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 11. Februar 1997

Dpl.-Ing. Gerhard Schindler
Papenburg Straße 10c - 26789 Leer
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Dez. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31. März 1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Moormerland, 28. Februar 1997
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24. Okt. 1995 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 28. Okt. 1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. Nov. 1995 bis 13. Dez. 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 28. Februar 1997
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Feb. 1996 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 22. Feb. 1996 / 22. Juli 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11. März 1996 / 08. Aug. 1996 bis 11. April 1996 / 10. Sept. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 28. Februar 1997
Gemeindedirektor

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,

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18. Dez. 1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 28. Februar 1997
Gemeindedirektor

Im Anzeigungsverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: IV / 61.2 / 1995) vom heutigen Tage - unter Auslegung mit Maßgaben - gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 + 4 BauGB - ausgenommen - die in Bebauungsplan-Bereichen, die öffentlich gemacht werden, keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, 11. Februar 1997
LANDKREIS LEER
im Auftrage

Das nach § 11 Abs. 3 erforderliche Anzeigungsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der LANDKREIS LEER hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Moormerland,

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel dB(A)/m² tags/nachts (sh. textliche Festsetzungen Nr. 1)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen
Sb
Sonderbauweise, ohne Längenbeschränkung
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Grünanlage
Private Grünfläche
- 6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserrfläche, hier: Graben
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von 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
- 8. sonstige Planzeichen**
- Umgrenzungen von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
Sichtdreieck
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Bebauungsplanes
überbaubare Grundstücksfläche

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

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: IV / 61.2 /) aufgeführten Auflagen / Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beauftragt, bis öffentlich auszugeben, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den LAND-KREIS LEER bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Moormerland,

Gemeindedirektor

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 bei zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Gemeindedirektor

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

Moormerland,

Gemeindedirektor

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
- Maßkette
Gasleitung
Wasserleitung
Elektrizitätsleitung
Böschung bzw. Graben, Wieke

Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind gemäß § 31 (2) NStRg von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe = 0,80 m über Fahrbahn freizuhalten. An Knotenpunkten sind die Sichtdreiecke mit einer Schenelllänge (L) von 10,00 m vom Rand der übergeordneten Straße bemessen.

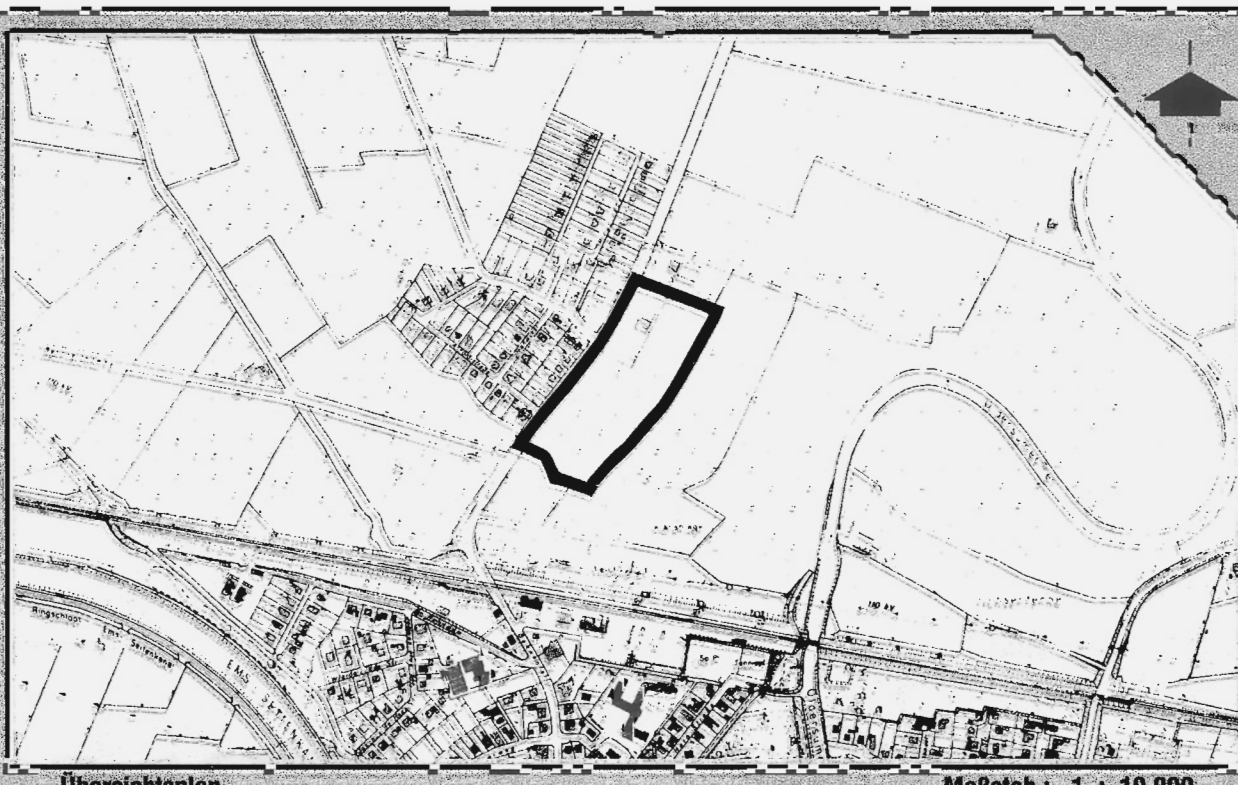
Bodenkunde
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege sowie dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall, Brake zu melden.

Altstättengrenzen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstättengrenzen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Altstättengrenze zu beschränken.

Wasserversorgungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung.

Leitungen
Durch das Plangebiet verlaufen Elektrizitätsleitungen und eine Wasserleitung. Sie sind in der Planzeichnung aufgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Weiterhin verläuft durch das Plangebiet die Erdgasleitung Rysum - Falschhusen. Um diese Leitung herum darf eine insgesamt 10 m breite Trasse nicht überbaut werden. Bauvorhaben in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Leitungssache bedürfen der Genehmigung durch die BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Gewässer II. u. III. Ordnung
Für die in Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer I. Ordnung 10,00 m und entlang II. Ordnung 6,00 m Raumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Insoweit ist eine Bauzeit gemäß § 92 Nbaud in Verbindung mit Paragraph 5 (2) Nbaud erforderlich, die die Entwässerungsverhältnisse in der weiteren Entwicklung absichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig. Bei Graben I. Ordnung, die an öffentliche Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 150 m reduziert werden.



Übersichtsplan

Maßstab: 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND Bebauungsplan Nr. O 23

- Ortschaft Oldersum -

Datum: Januar 1997

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

NWP mbH • Postfach 3887 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 87174-0 • Fax: 0441 / 87174-73

Moormerland, den 12. Februar 1997

- Baumt -

Bearbeitet:	07.02.1997	31.07.1996	gez. Sp.
Gezeichnet:	06.02.1997	18.07.1996	hs.