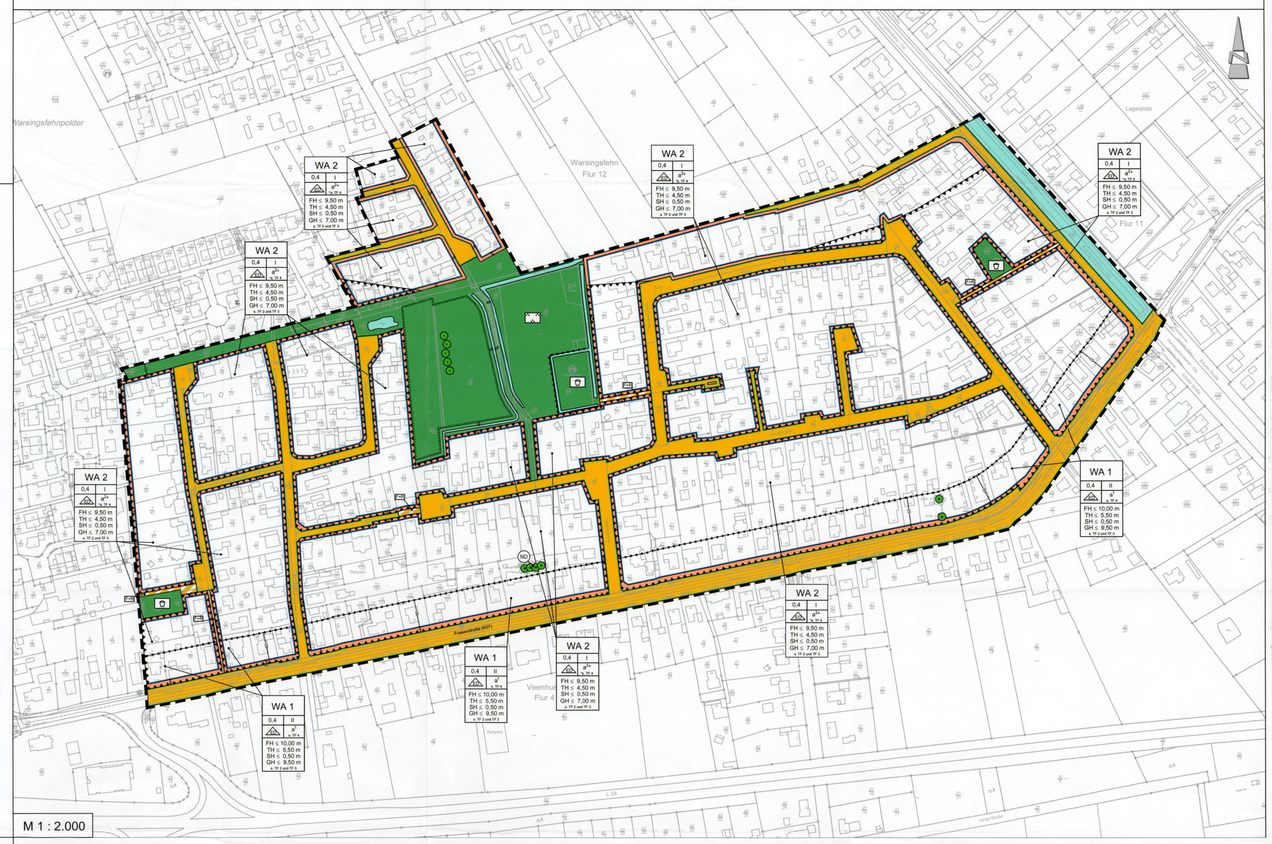
Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. V 15, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, können als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   - Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   - Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
   - Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
   - Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes

   Unterer Bezugspunkt:
   Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

   Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, etc.) ist zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind bei einer Dachneigung von 30° oder mehr die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind bei einer Dachneigung mit weniger als 30° Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° entfällt die festgesetzte Traufhöhe (TH). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 ist zu beachten.

4. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 1 (a^1) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus, von 12,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

   In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 2 (a^2) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 15,00 m für ein Einzelhaus und von 8,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg". Offene Stellplätze sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Fuß- und Radwege mit einer Breite von 3,00 m zulässig.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 1 zu entnehmen.

   Lärmpegelbereich II:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,ges = 30 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R'w,ges = 30 dB

   Lärmpegelbereich III:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,ges = 35 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R'w,ges = 30 dB

   Lärmpegelbereich IV:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,ges = 40 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R'w,ges = 35 dB

   Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

   Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

   Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

8. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_T, Tag > 60 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2002-07 notwendig.

   Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_T, Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

   Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

9. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

   Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Raumineren nicht überschritten wird.

   Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Raumineren nicht überschritten wird.

   Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

10. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb eines 5,00 m Radius um den Stamm sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, zu vermeiden. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Für das Naturdenkmal LER 41 (Friesenstraße 35) gilt die Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12. Januar 2017.

11. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt fünf standortgerechte, heimische Laubbäume (Pflanzenarten: Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke; Gehölzqualität: Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Bereits bestehende planungsrechtlich gebundene Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Moormerland sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Ein noch verbliebener Flächenanteil steht der Gemeinde Moormerland weiterhin als Kompensationsmaßnahme für anderweitige Eingriffsvorhaben zur Verfügung. Dabei sind bereits vorhandene Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

12. Die besonders gekennzeichneten Bereiche „Gewässerräumstreifen" sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Die Beseitigung bereits bestehender Gehölze ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzt (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 15.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dachformen von Gebäuden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Es sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7° - 29°ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand von dem Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen. Die Bauvorschrift zur Dachneigung und Dachform gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

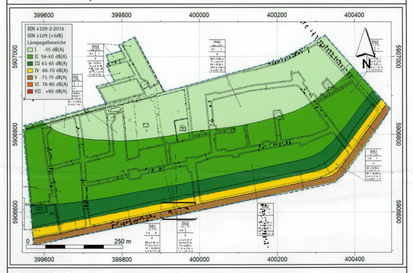
4. Innerhalb des Satzungsgebietes sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (84 (3) Nr. 3 NBauO)

5. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beteiligungsfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

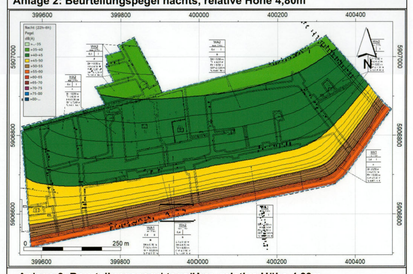
6. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
   - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
   - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
   - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
   - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
   - Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
   - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
   - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

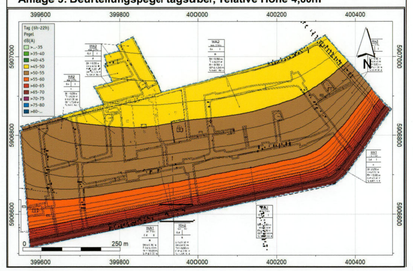
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (2) und (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Moormerland, 14.06.2024 (Siegel) ..... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 10.07.2024
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Aurich, Katasteramt Leer
(Unterschrift) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 13.06.2024 (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Moormerland, 14.06.2024 ..... Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 nach Erörterung dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 29.06.2022 ortsüblich durch die Tageszeitung und auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.07.2022 bis zum 08.08.2022 öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde Moormerland einsehbar.

Moormerland, 14.06.2024 ..... Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 15, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB am 08.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. V 15, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18.12.2023 bis zum 19.01.2024 gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Moormerland, 14.06.2024 ..... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2024 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Moormerland, 14.06.2024 ..... Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.07.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 31.07.2024 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 01.08.2024 ..... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, ... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, ... Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15, 2. Änderung befindet sich ein Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 21 NAGBNatSchG.

6. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

7. Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Moormerland einsehbar.

8. Folgende Rechtsgrundlagen sind für diesen Bebauungsplan anzuwenden:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
   - Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
   - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), die zuletzt durch Artikel I 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , z.B. II
- FH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung
- TH ≤ 5,50 m — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 6,50 m, siehe textl. Festsetzung
- GH ≤ 7,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. GH ≤ 7,00 m, siehe textl. Festsetzung
- SH ≤ 0,50 m — Sockelhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (a)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Wasserflächen

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 Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- ND — Naturdenkmal

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gewässerräumstreifen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Schutz vor Verkehrslärm

Gemeinde Moormerland

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 15, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40