



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 3.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 4 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2004 (Nds. GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2009 (Nds. GVBl. S. 346) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) - VORS 21160 -)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16. Juni 2011). 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.

Emden, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14. Juli 2010 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. Juli 2010 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 und der Begründung haben vom 22. Juli 2010 bis 29. Aug. 2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat am 14. Dez. 2010 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 und der Begründung zugestimmt und die verkürzte, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08. April 2011 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 und der Begründung haben vom 15. April 2011 bis 29. April 2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13. Okt. 2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 12. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16. Jan. 2012 im Amtsbüro für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 ist damit am 16. Jan. 2012 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 16. Januar 2012

Büchel
Bürgermeister

Innere eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Büchel
Bürgermeister

- Textliche Festsetzungen (TF)**
- § 1 Nebenanlagen, Garagen (gem. §§ 14 u. 12 NBauO)
1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen gem. § 14 NBauO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten, in den Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gem. § 12 NBauO zulässig.
2. Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- § 2 Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen
1. Werden bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen von der Baugrenze durchdringen, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn Baumaßnahmen in Form einer Erweiterung, eines Abbruchs oder einer Beseitigung auf diesen durchgeführt wird.
2. Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
- § 3 Überschreitung der Baugrenze
- Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vorhaben von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.
- § 4 Zu erhaltende Bäume
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten.
- § 5 Bauliche Nutzung
1. Die in § 4 (2) Nr. 2 + 3 BauNVO genannten Nutzungen sind in den mit WA(1) bezeichneten Flächen und die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung ist in den mit WA(2) bezeichneten Flächen in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO nicht zulässig.
2. Die in § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (8) nicht Bestandteil der mit WA(1) bezeichneten Flächen.
3. Die in § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (8) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Die in § 6 (2) Nr. 6 + 7 BauNVO genannten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO und Spielplatz im Sinne von § 33 GewO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
- § 6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit diesen standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten.
- § 7 Bebauung privater Grünflächen
- Innerehalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Vorhaben im Sinne der §§ 2 und 69 (1 - 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
- Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Einrichtungen als Ausnahme gemäß § 31 (2) BauGB zugelassen werden.
- § 8 Immissionsschutz
1. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und IV für Neubauten bzw. bauseinsparungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit freilegen von Schallräumen bzw. zum Schalten geeigneten Räumen, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Geräuschdämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von vom Schallten geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme an den komplett der Kingsstraße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und IV beim Neubau bzw. bauseinsparungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit freilegen von Schallräumen bzw. zum Schalten geeigneten Räumen, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Geräuschdämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von vom Schallten geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme an den komplett der Kingsstraße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
3. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und IV beim Neubau bzw. bauseinsparungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit freilegen von Schallräumen bzw. zum Schalten geeigneten Räumen, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Geräuschdämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von vom Schallten geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme an den komplett der Kingsstraße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Gebäude

10 Maßkette
Hydromet
Wasserleitung
Müllsammelplatz
Böschung bzw. Graben, Wiede

Nachrichtliche Hinweise :

1. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder künftige Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holz-kohleassemblagen, Scherben sowie auffällige Bodenveränderungen u. Störungsstrukturen, auch geringe Spuren väterlicher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDöSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denk-malschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unter-nehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDöSchG 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.03.1989, Nds. GVBl. S. 317).

2. **Altlasten, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten 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)
- Flurstücksnummer (Flurstücks-Nr.)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG)
- Flurstücksnummer (Flurstücks-Nr.)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpStG)

4. **Müll-, Sperrmüll-, Stauraum- u. Baumschnittabfuhr**
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfuhr, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Stauraum- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Sichtflächen einer Wendekammer ist ein Rückwärtfahren des Müllwagens nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA₁, WA₂)
Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl
0,5 Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenzen

4. Einrichtung 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 :
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie

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
Zweckbestimmung :
Spielplatz
Private Grünfläche

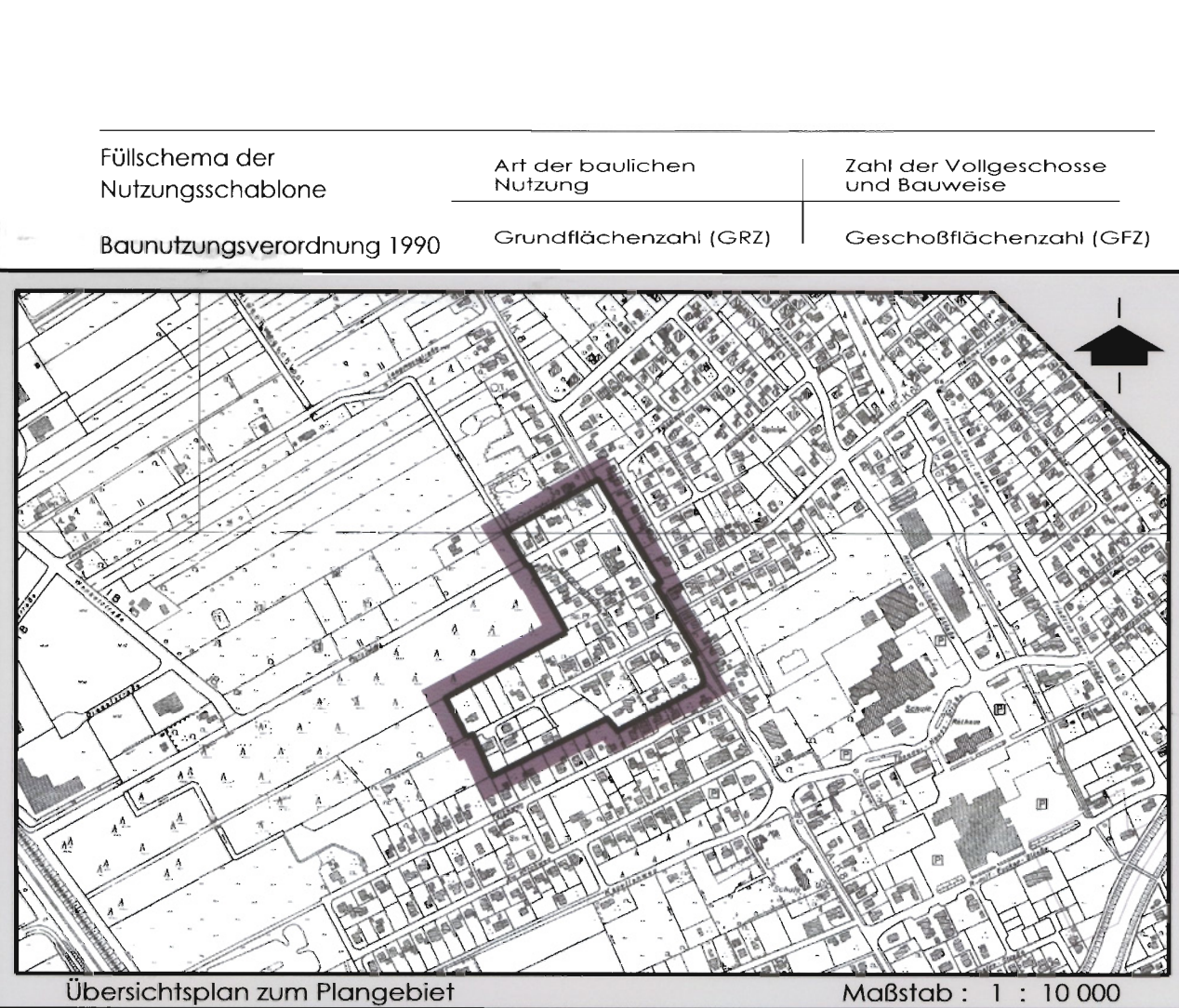
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Entfaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

9. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Besonders gekennzeichnete Bereiche (z. B. Balkone, Terrassen, ... in § 8.3 der IF)
Lärmpegelbereiche (II - IV) gemäß DIN 4109
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)



GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. N 26
- Ortschaft Neermoor -
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -
2. Änderung

Datum : Oktober 2011

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Moormerland, 12. Januar 2012

Gemeinde Moormerland
- FB IV a1, Bau/Planung -

2. Auflagerung

22.12.2011
18.03.2011
23.06.2010
Datum: Gez:

Gemarkung Neermoor

Flur 16 u. 26 tlw.

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :
Planunterlage gefertigt am : 16. Juni 2011
Az. : B2011-0455
Friedrich-Ebert-Straße 85
26725 Emden
Günther Hattermann
Öffentl. best. Verm.-ingenieur

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich IV a1, Bau- / Planung digital erstellt.

Software:
Bentley SELECT
MicroStation V8
Bentley Systems, Inc.