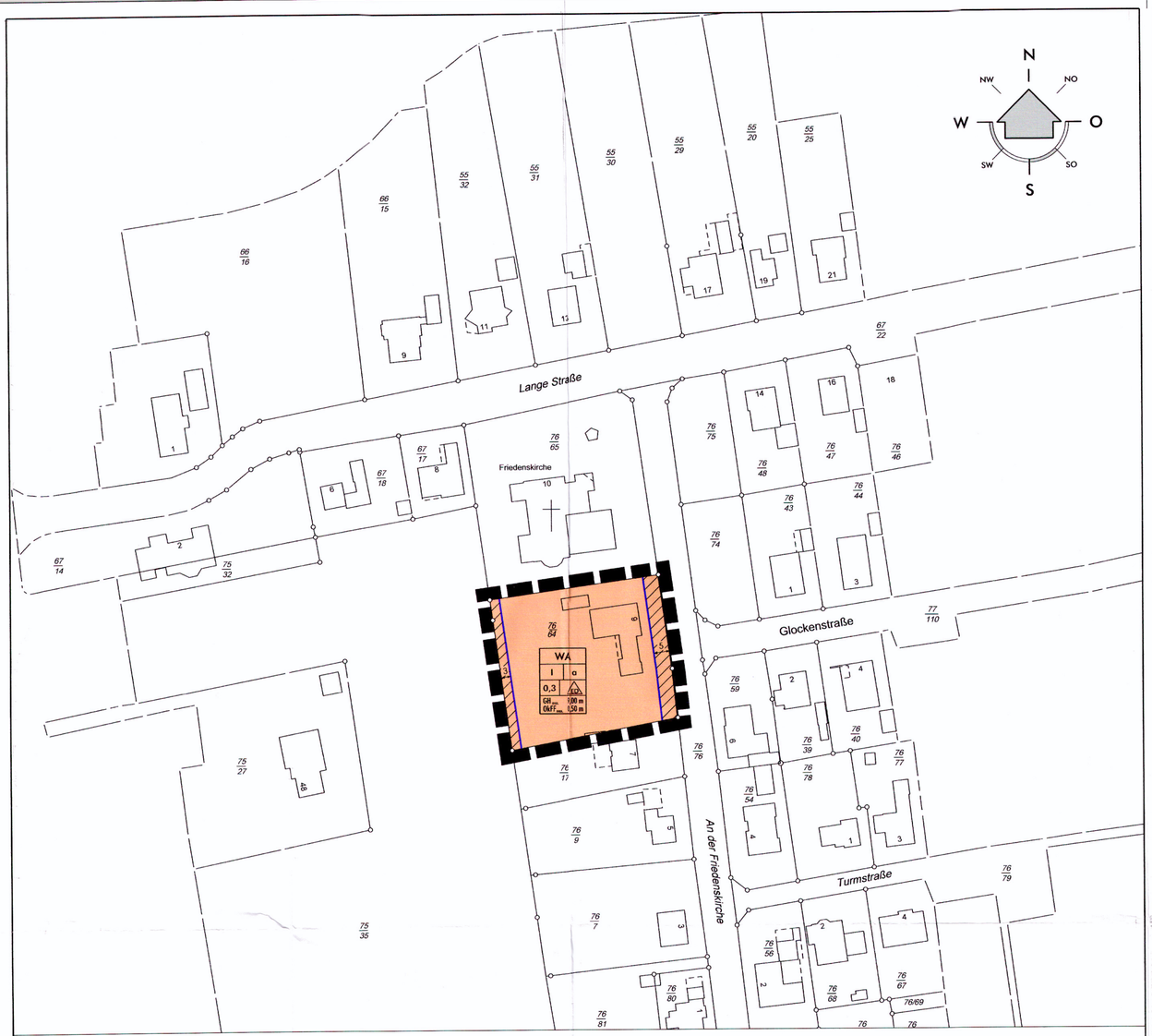



# Gemarkung Veenhusen — Flur 4 — Maßstab: 1 : 1.000

**Planunterlage**

*Feldvergleich am:* *11.10.2019*
*Az.: L4 - 372/2019*

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

### Art der baulichen Nutzung

1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

2. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

3. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

### Bauweise

4. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

5. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch gilt, dass die Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### Immissionsschutz

6. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

$GH_{max}$ — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2)

$OkFF_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt (vgl. TF Nr. 3)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a — Abweichende Bauweise (vgl. TF Nr. 5)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64), hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16 bestehend aus der nachstehenden/nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 21.06.2021 — Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 21. März 2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, den 21.06.2021 — Die Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Gemarkung: Veenhusen, Flur 4,
Feldvergleich vom: 11.10.2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Westerende 2 - 4, 26789 Leer
Az.: L 4 - 372/2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.10.2019). 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 05.07.2021 — Im Auftrage Rödenbeek — Katasteramt Leer

### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16 wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum

Leer, den 19.07.2021

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 28. Okt. 2020 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. Nov. 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 und die Begründung haben vom 30. Nov. 2020 bis 08. Jan. 2021 gemaß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 21.06.2021 — Die Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 in seiner Sitzung am 02. Juni 2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 21.06.2021 — Die Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. Juni 2021 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 ist damit am 30. Juni 2021 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den 29.07.2021 — Die Bürgermeisterin

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den — Die Bürgermeisterin

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

### 2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland) eingesehen werden.

### 3. Archäologische 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 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (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 30.05.1978, Nds. GVbl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

### 4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491/926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### 5. Baumschutz bei Baumaßnahmen

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für die im Straßenrandbereich der Straße „An der Friedenskirche" stehenden Linden zu beachten. Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

### 6. Freistellung des Straßenbaulastträgers

Der Straßenbaulastträger der Landesstraße 24 (L 24) ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16 entstehen können, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

### 7. Bundeswehr

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz, im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel und in einem Jettieflugkorridor.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden sollen, wird in jedem Einzelfall darum gebeten, die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

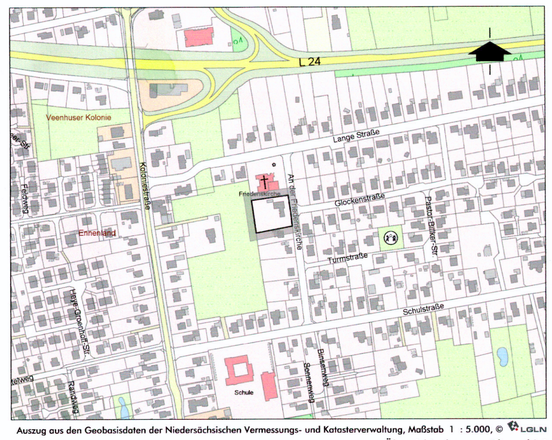
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
165/33 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
10 Maßkette

# GEMEINDE MOORMERLAND

## Ortschaft Veenhusen

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -




Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

**Übersichtsplan zum Plangebiet**

Urschrift


planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de