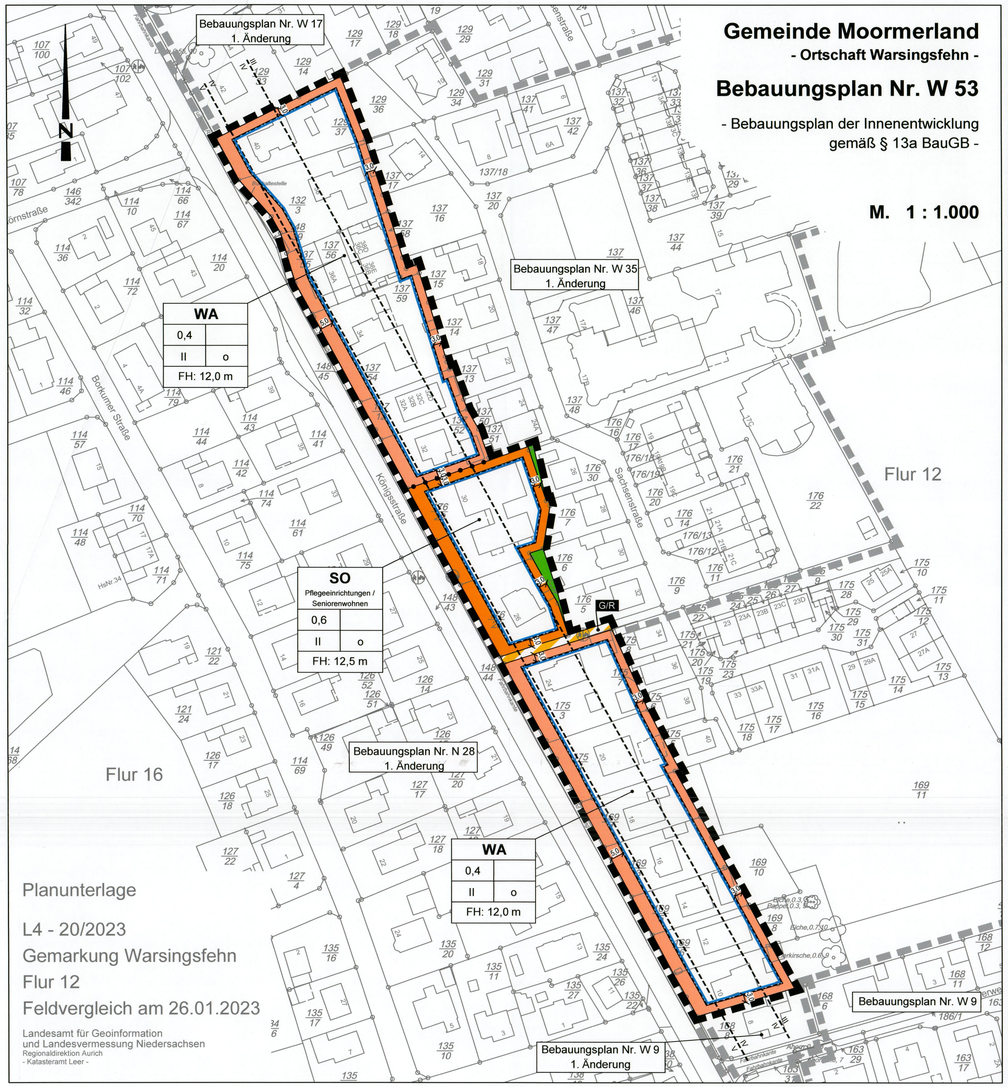


Gemeinde Moormerland

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 53

- Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000

Planunterlage

L4 - 20/2023
Gemarkung Warsingsfehn
Flur 12
Feldvergleich am 26.01.2023

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Leer -

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstiges Sondergebiet: Seniorenwohnen / Pflegeeinrichtung
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 12,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Grünflächen

- Private Grünfläche
  Zweckbestimmung: Hausgärten

5. Verkehrsflächen

- G/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- III / IV — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Sonstige Sondergebiete SO „Seniorenwohnen - Pflegeeinrichtung" gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Seniorenwohnen und der Pflege.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen,
- Pflegeeinrichtungen, Tagespflege,
- Arztpraxen,
- Räume für gesundheitsbezogene Einrichtungen,
- Räume für freie Berufe,
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

3.1 Die Firsthöhe (FH) ist die obere Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

3.2 Unterer Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstraße, jeweils senkrecht von der Fassadenmitte des Gebäudes gemessen.

3.3 Die Firsthöhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet SO gilt die GRZ von 0,6 als Obergrenze. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO Überschreitungen bis zu einer zulässigen GRZ bis 0,9 zulässig sind.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6.1 Auf den straßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze (Carports) nicht zulässig. Dies gilt nicht für nichtüberbaubare Flächen entlang von Geh- und Radwegen.

6.2 Offene Stellplätze sind auf den straßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig,

6.3 Nebenanlagen, einschl. Terrassen und Balkone sind auf den nichtstraßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

7.2 Zur Nachtzeit ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren, bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanungen festzulegen und zu detaillieren.

7.3 Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn im Schallschatten von Nachbargebäuden liegend oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

7.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. -Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder baulichen Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. **Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (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 NDSchG meldepflichtig und müssen der NDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. **Altlasten, Boden**

Neben Wohnen und landwirtschaftlicher Grünflächenbewirtschaftung in der entfernten Vergangenheit sind keine weiteren Nutzungen in diesem Bereich bekannt, die den Verdacht auf Altlasten erhärten würden.

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Es besteht kein Verdacht auf die Beeinträchtigung oder Gefährdung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Vorbelastungen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Altlastenabfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer durchzuführen. Sollten konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. dass jeder, der auf den Boden einwirkt sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Grundsätzlich können nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, unverändert an dem Ort an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wie- der verwendet werden. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, sollen vorrangig wiederverwendet werden.

Treten während einer Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des BBodSchV sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, bei den Planungen zu beachten.

4. **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass kein Kampfmittelverdacht besteht.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) dennoch gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

5. **Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

6. **Artenschutz**

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes soll die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten oder Natriumdampflampen (Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV- Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden)

Hinweise (Fortsetzung)

- Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahlende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

7. **DIN-Normen**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Moormerland, Dezernat IV – Planung, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland eingesehen werden.

8. **Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. W 53 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. W 35 – 1. Änderung.

Es treten die entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. W 35 – 1. Änderung mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. W 53 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland den Bebauungsplan Nr. W 53, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und die Begründung, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 14.03.25

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 und ergänzend der Verwaltungsausschuss am 22.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 53 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, den 14.03.25

(Bürgermeister)

(Siegel)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 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 26.01.23).

Leer, den 23.06.2025

(Unterschrift)

Katasteramt

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

lux planung
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 996 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 13.03.2025

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.05.2024 die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer Veröffentlichung wurden am 12.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Moormerland, den 14.03.25

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2025 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Moormerland, den 14.03.25

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30.06.25 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.25 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den 04.07.25

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

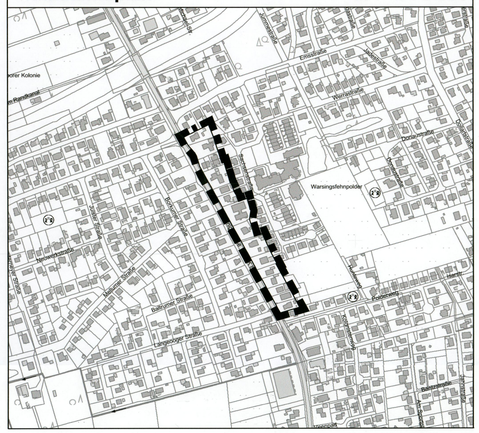
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M . 1 : 5.000


Warsingsfehnpolder
Hauptkanal
Warsingsfehnkanal
Hauptkanal
Kampstraße
Sachsenstraße
Bockumer Straße
Hafenstraße
Hauptkanal
Hauptkanal
Hauptkanal