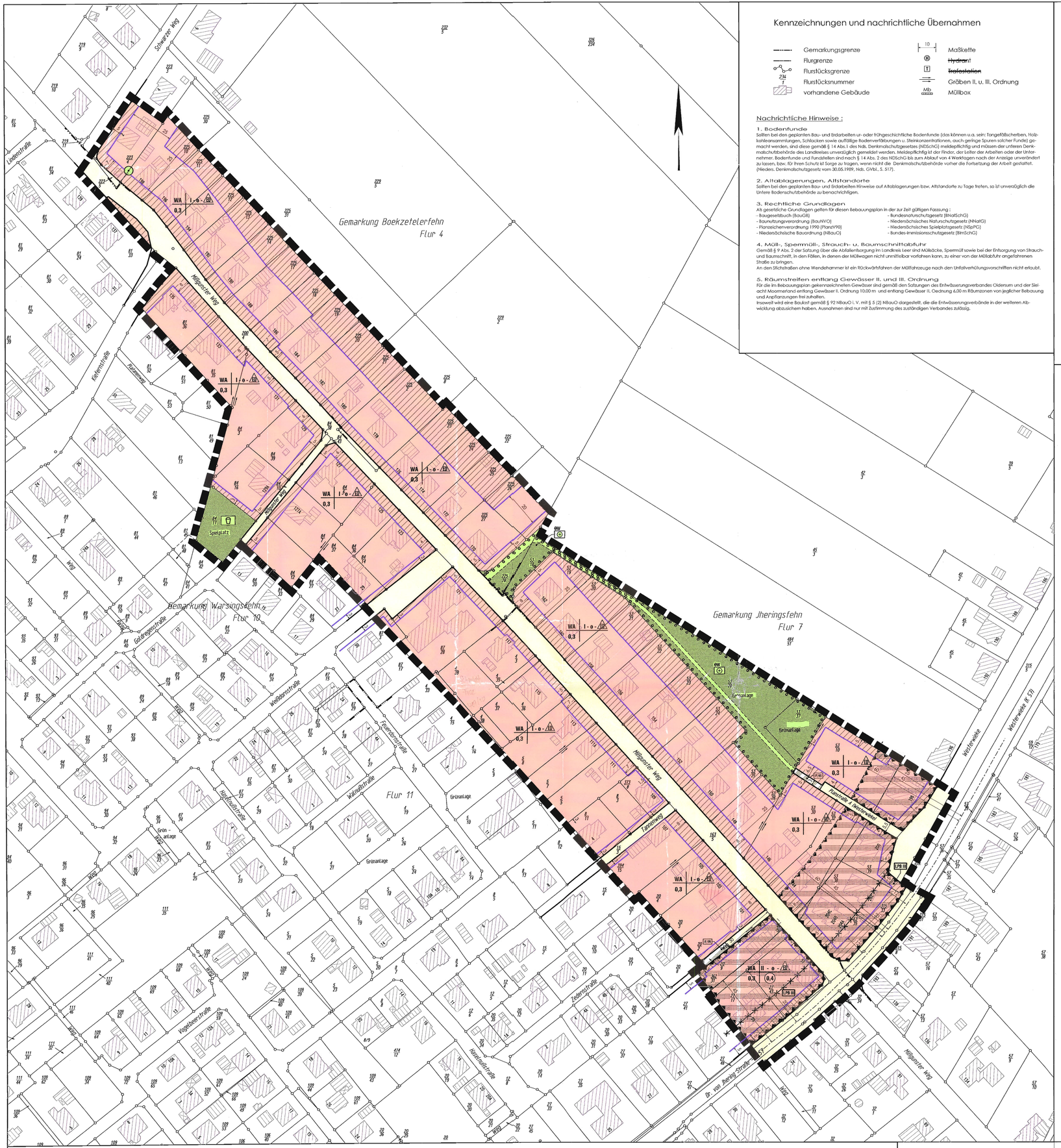


Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/7 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- H ~~Hydrant~~
- T ~~Trafostation~~
- Gräben II. u. III. Ordnung
- Mb Mülibox

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
(Niedes. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 317).

2. Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Mülleßcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Sfichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Räumstreifen entlang Gewässer II. und III. Ordnung
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum und der Sielacht Moormerland entlang Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang Gewässer III. Ordnung 6,00 m Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen frei zuhalten.
Insoweit wird eine Baulast gemäß § 92 NBauO i. V. mit § 5 (2) NBauO dargestellt, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 in einem Abstand bis 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht errichtet werden.
In dem Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

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

§ 3 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten 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 Natur und Landschaft
1. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan als extensive Obstwiese zu entwickeln. Jährlich ist eine ein- bis zweimalige Mahd der extensiv zu nutzenden Fläche möglich.
   zu verwendende Pflanzensorten:
   Obstbäume:
   Apfel : "Gestreifte Winterenette", "Groninger Krone", Jacob Fischer", "Krügers Dickstiel"
   Birnen : "Gute Graue", "Madame Verté", "Neue Poiteau"
   Kirschen : "Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche", "Morellenfeuer", "Oktavia"
   Qualitäten : Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang
2. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

§ 5 Immissionsschutz
1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neubau bzw. baulichen Veränderungen in dem als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 20,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.
   Lärmpegelbereich III
   Aufenthaltsräume von Wohnungen ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
   Büroräume u. ähnliches ..... erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
2. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neubau bzw. baulichen Veränderungen in einem Abstand von 45,00 m zur Straßenmitte der K 57 die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
3. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 60,00 m zur Straßenmitte der K 57 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Neubau bzw. baulichen Veränderungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) und Artikel 4 des Gesetzes vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. S. 381) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 12. März 2010

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.02.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 22. März 2010

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Freiberuflich tätiger Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friesenstraße 85 - 26723 Emden

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Rastede, 10. Juni 2009

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Dipl.-Ing. O. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Feb. 2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB i. V. mit § 13a BauGB am 08. Nov. 2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 12. März 2010

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Feb. 2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. § 13 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08. Nov. 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 und der Begründung haben vom 17. Nov. 2008 bis 17. Dez. 2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 12. März 2010

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04. Feb. 2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 und der Begründung zugestimmt und die erneute beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07. Feb. 2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 und der Begründung haben vom 16. Feb. 2009 bis 02. März 2009 öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 12. März 2010

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18. Juni 2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 12. März 2010

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.04.2010 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 ist damit am 01.04.2010 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 12. APRIL 2010

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderun des Bebauungsplanes Nr. B 3 nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 — Grundflächenzahl
(0,4) — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ZU — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F/R — Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage
Spielplatz

6. 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung : Bäume

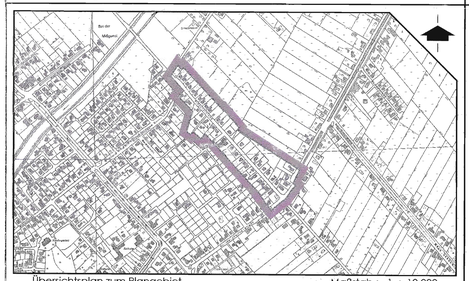
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :

Anpflanzen : OW — Bäume, (OW = Obstwiese)

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(ÜbG) — Überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
Besonders gekennzeichneter Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen). (sh. § 5.1 der textl. Festsetzungen)
LPB III — Lärmpegelbereich (III) gemäß DIN 4109
Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III

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



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. B 3

- Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) -
- Ortschaften Warsings-. Boekzeteler- u. Jheringsfehn -

1. Änderung

Datum : Dezember 2007

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Moormerland, 11. März 2010

Gemeinde Moormerland
- FB II.2. Bau/Planung -

Kramer

25.02.2010	
09.02.2009	
29.09.2008	
05.12.2007	Hs.
Datum:	Gez.:

2. Ausfertigung

Gemarkung Warsingsfehn; Boekzetelerfehn; Jheringsfehn — Flur 10 + 11; 4; 7, tlw. — Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Planunterlage gefertigt am :

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich IV.61. Bau/Planung digital erstellt.

Software : MicroStation V8 Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.