


## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.

**§ 2 untergeordnete Gebäudeteile**

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.

**§ 3 Baumbestand**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume die Richtlinien der RAS-LG zu befolgen.

**§ 4 Mischgebiet**

1. Die in § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sind in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Nutzungen im Mischgebiet (MI) zulässig:
   Wohngebäude,
   Geschäfts- und Bürogebäude,
   Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   sonstige Gewerbebetriebe,
   Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Die in § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit ist folgende Ausnahme im Mischgebiet nicht zulässig:
   Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

**§ 5 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In dem Mischgebiet zwischen den Gemeindestraßen "Am Kirchweg" und "Teichweg" gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Länge der Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten darf.

**§ 6 Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG) durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Abstand bis zu 30 m zur Fahrbahnmitte der "Königsstraße" vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche, wie Terassen und Balkone sind im Abstand bis zu 30 m von der "Königsstraße" auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen.
2. Fenster in Schlafräumen sind im Bebauungsplangebiet auf der lärmabgewandten Seite oder senkrecht zu der "Königsstraße" liegenden Hausseite anzuordnen. Insofern Fenster zur "Königsstraße" ausgerichtet werden, sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird (Isophon $L_{A,max}$ 60 dB (A)).
3. Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Schlafzimmern, Büroräumen u. ä. gemäß DIN 4109 Teil 6 entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis zu einem Abstand von 30 m zur "Königsstraße" vorzunehmen.

**§ 7 Sicherung der verkehrlichen Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verbindung zwischen "Teichweg" und "Königstraße" (Flurstück 35/4 teilweise) festgesetzter Fuß- und Radweg dient zusätzlich nur den Flurstücken 35/6, 35/19, 50/78, 50/79, 50/80 und 50/81 als Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

***1. Art der baulichen Nutzung***

WA — Allgemeines Wohngebiet
MI — Mischgebiet (sh. textliche Festsetzungen § 4)

***2. Maß der baulichen Nutzung***

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
$GR_{max}$ 400 m² — maximale Grundfläche
0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl

***3. Baulinien, Baugrenzen***

Baugrenzen
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise (sh. textliche Festsetzungen § 5)

***4. Einrichtunegn für Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen***

Fläche für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen :
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

***5. Verkehrsflächen***

Straßenverkehrsflächen
Verkeksrsflächen besonderer Zweckbestimmung (sh. textliche Festsetzungen § 7)
F/R — Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

***6. Grünflächen***

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage
Private Grünfläche
Zweckbestimmung :
S — Siedlungsgrün

***7. 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 Gewässer
Erhalt von Bäumen

***8. sonstige Planzeichen***

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Bebauungsplanes
überbaubare Grundstücksfläche (überbG)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (sh. textliche Festsetzungen § 6)

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 234/7 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette

**Bodenfunde**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**Altablagerungen, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten,so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Hinweise :

**1. Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

**Gemarkung Neermoor** **Flur 16 tlw.** **Maßstab: 1 : 1.000**

**Planunterlage**

*Planunterlage gefertigt am:* 18. März 1993
V(P) 1/93
gez. Brants
Katasteramt Leer

*Planunterlage ergänzt am:*
Katasteramt Leer

*Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.*
*Software:* MicroStation SE
Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NBauO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. N 33 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm
Bürgermeister — L. S.

### Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 08. Jan. 1993).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.

Leer, 25. November 1999

Katasteramt Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer
Im Auftrage :
L. S. — gez. Brants
Vermessungsoberamtsrat

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26. Sept. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. März 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm
Bürgermeister — L. S.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. Aprilk 1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05. Mai 1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20. Mai 1998 bis 23. Juni 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm
Bürgermeister — L. S.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Sept. 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 30. November 1999

gez. Palm
Bürgermeister — L. S.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01. Februar 2000 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01. Februar 2000 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 23. Februar 2000

gez. Palm
Bürgermeister — L. S.

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

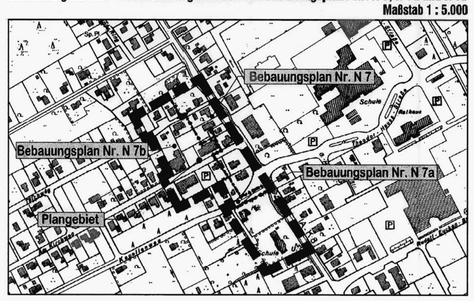
Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

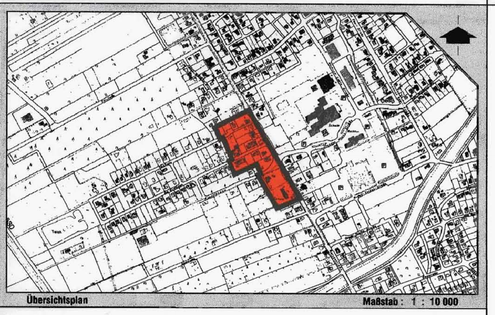
Moormerland,

Bürgermeister

**Darstellung der Teil- und Aufhebungsbereiche der Bebauungspläne Nr. N 7, N 7a und N 7b**
**Maßstab 1 : 5.000**




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




Übersichtsplan — Maßstab : 1 : 10 000

# GEMEINDE MOORMERLAND

# Bebauungsplan Nr. N 33

**- Ortschaft Neermoor -**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von :

**Datum:** Aurich, 30. Sept. 1998

**Planverfasser:** i.V. Tubbesing Heeck — Bearbeitet :

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH — Tj./Ku./Rs.

26603 Aurich, Leerer Landstraße 49, Ruf 04941/1793-0, Fax 04941/179366 — 31.03.1998
27568 Bremerhaven, Grabenstraße 31, Ruf 0471/40156, Fax 0471 / 46566 — 05.05.1998

Moormerland, 15. November 1999

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

gez. Grotjan
Grotjan — . Ausfertigung

| Datum: | Bearb.: | Datum: | Gez.: |
|---|---|---|---|
| 10.11.1999 | | 08.11.1999 | |
| | | 04.08.1998 | |
| | Spo | 06.03.1998 | hs. |