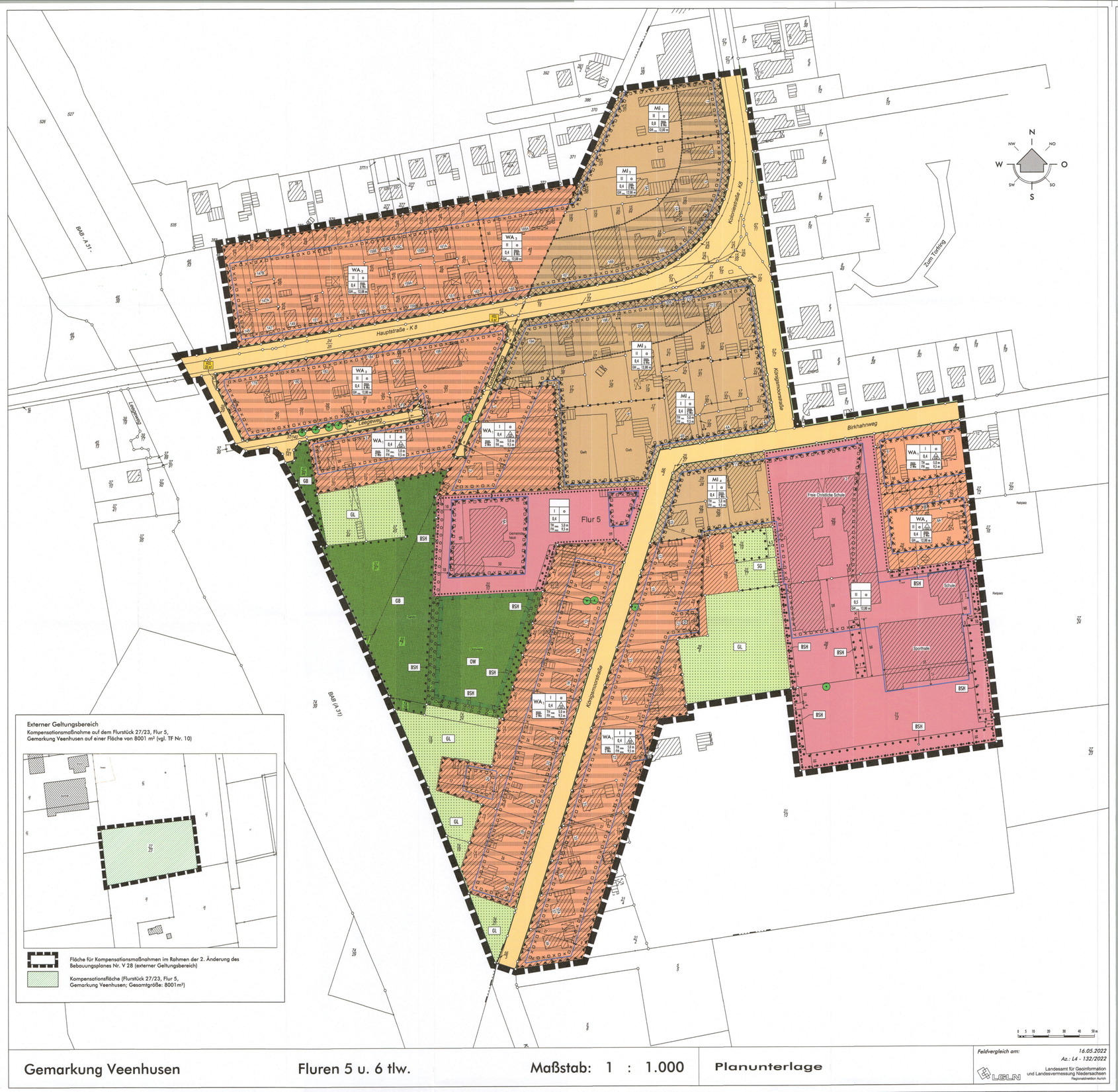
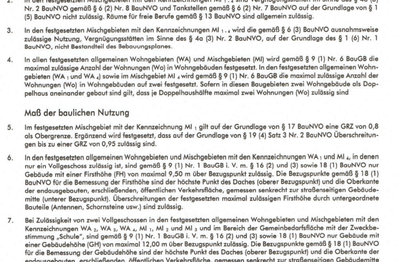


Externer Geltungsbereich
Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 27/23, Flur 5,
Gemarkung Veenhusen auf einer Fläche von 8001 m² (vgl. TF Nr. 10)



Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 (externer Geltungsbereich)

Kompensationsfläche (Flurstück 27/23, Flur 5, Gemarkung Veenhusen; Gesamtgröße: 8001m²)

Gemarkung Veenhusen | **Fluren 5 u. 6 tlw.** | **Maßstab: 1 : 1.000** | **Planunterlage**

Feldvergleich am: 16.05.2022
Az.: Ld - 132/2022
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete mit Gliederung WA / WA 1 - 3

MI — Mischgebiete mit Gliederung MI / MI 1 - 4

FW max — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 8)

FH max — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 6)

GH max — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 7)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise (vgl. TF Nr. 9)

Baugrenzen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Schule

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

GB — Gehölzbestand

OW — Obstwiese

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

GL — Gartenland

SG — Schulgarten

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

Umgrenzung von 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:

BSH — Baum- / Strauchhecke (vgl. TF Nr. 17)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung:

BSH — Bäume, Strauchhecke (vgl. TF Nr. 18)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzvorgaben

Besonders gekennzeichneter Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen; vgl. TF Nrn. 15).

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume (vgl. TF Nr. 13 und 14)

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Schlafräume (vgl. TF Nr. 14)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hausmüllsammelstelle (Fläche = 20 m²)

Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbeweglicke Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 20.12.2024 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 30.03.2017/22.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, den 20.12.2024 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Veenhusen, Flur: 5 u.6 tlw.,
Az.: L4 – 132/2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16.05.2022). 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 29.01.2025 — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Im Auftrage, Unterschrift

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum

Leer, den 09.01.2025 — Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.05.2024 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 und die Begründung haben vom 20.06.2024 bis einschließlich 22.07.2024 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 20.12.2024 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 in seiner Sitzung am 19.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 20.12.2024 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 ist damit am 31.01.2025 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den 03.02.2025 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Kennzeichnungen

Flurstücksgrenze — Flurgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude — Maßkette

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Kennzeichnungen WA 1 - 3 sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO; Ferienwohnungen, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, sind zulässig.
2. In den festgesetzten Mischgebieten mit den Kennzeichnungen MI 1 - 4 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind allgemein zulässig.
3. In den festgesetzten Mischgebieten mit den Kennzeichnungen MI 1 - 4 wird die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, auf der Grundlage des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sowie im Mischgebiet MI 4 wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden auf zwei festgesetzt. Sofern in diesen Baugebieten zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinander gebaut sind gilt, dass je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen (Wo) zulässig sind

Maß der baulichen Nutzung

5. Im festgesetzten Mischgebiet mit der Kennzeichnung MI 1 gilt auf der Grundlage von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 Nr. 2 BauNVO Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig sind.
6. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit den Kennzeichnungen WA 1 und MI 4, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe 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 Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
7. Bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit den Kennzeichnungen WA 2, WA 3, WA 4, MI 2 und MI 3 und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 12,00 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.
8. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit den Kennzeichnungen WA 1 und MI 4, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie § 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 5,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile (Dachgauben, Erker usw.) sind zulässig

Bauweise

9. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgenden Längenbegrenzungen:
WA 1 und WA 4 ... (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig);
Einzelhaus max. 20 m, Doppelhaushälfte max. 12 m, Hausgruppen sind nicht zulässig
WA 2: ..... Gebäudelänge max. 25 m
WA 3: ..... ohne Längenbegrenzung
MI 1: ..... ohne Längenbegrenzung
MI 2: ..... ohne Längenbegrenzung
MI 3: ..... Gebäudelänge max. 25 m
MI 4: ..... Gebäudelänge max. 25 m
Gemeinbedarfsfläche „Schule“: ohne Längenbegrenzung
Bei Gebäuden ohne Längenbegrenzung regeln sich die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
10. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 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. Ausgenommen davon sind Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nrn. 25 b BauGB. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der Baugrenze sind in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die bereits in die straßennahen Bereiche gebaut wurden, besitzen Bestandsschutz, wenn sie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 28 nicht widersprechen, eine Baugenehmigung erteilt wurde oder gemäß § 62 NBauO eine Mitteilung bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wurde.

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

11. Als externe Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf dem Flurstück 27/23, Flur 5, Gemarkung Veenhusen auf einer Fläche von 8001 m² folgende Maßnahmen festgesetzt:
a) Erhalt von zwei je rd. 200 m² großen Kleingewässern im Südosten des Flurstückes 27/23.
– Die Gewässer sind alle sieben Jahre Grund zu reinigen, um eine Verlandung zu verhindern. Die bei der Reinigung der Gewässer anfallenden Baggerzutmengen sind ordnungsgemäß in zugelassenen Anlagen (z. B. zugelassene Verwertungsmaßnahmen) zu entsorgen. Ein ggfs. geplanter Verbleib innerhalb des Flurstückes ist vorab mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.
b) Der entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 27/23 vorhandene 6 m breite Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten.
– Im Bereich der bestehenden Zufahrt vom Flurstück 27/23 zum Flurstück 27/24 erfolgt keine Gehölzanpflanzung.
– Innerhalb des Gehölzstreifens sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß den Pflanzenlisten zur textlichen Festsetzung Nr. 20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt 3-reihig. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m.
– Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses art- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen.
– Den Gehölzbestand langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig.
– Grundsätzlich sind wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich) unzulässig.
– Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: „Norddeutsches Tiefland“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
c) Die restlichen Flächen des Flurstücks 27/23 sind extensiv zu bewirtschaften mit dem Entwicklungsziel Mesophiles Grünland (GM). Zur Erreichung dieses Entwicklungszieles sind folgende Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:
– Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beiden zu bewirtschaften. Bei Beweidung sind die Gewässer und der Gehölzbestand fachgerecht abzuzäunen.
– Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaaten sind nicht zulässig.
– In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden. Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 3 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
– Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
– Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
– Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
– Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen sind unzulässig.
– Geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer erlaubt.
– In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche unzulässig.
– Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
– Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.
– Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
– Im Bereich der vorhandenen Zuwegung über das Flurstück 27/23 zum Flurstück 27/24 im Westen des Flurstücks 27/23 (vgl. Anlage 6 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28) sind keine wegebefestigenden Maßnahmen zulässig.
12. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Obstwiese anzulegen bzw. zu ergänzen. Folgende Maßgaben sind zu beachten:
– Anpflanzung verschiedener Obstsorten gemäß der vom Landkreis Leer herausgegebene Liste „Empfohlene regionale und alte Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Leer“ (vgl. Anlage 5 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28).
– Die Obstbäume sind auf der gesamten Obstwiese flächenhaft in einem Rasterma0 von maximal 6 x 6 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
– Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., STU mindestens 10-12 cm
– Bei Abgang eines Obstbaumes ist dieser gemäß der vom Landkreis Leer herausgegeben Liste „Empfohlene regionale und alte Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Leer“ in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) ortsgleich gemäß der vorgegebenen Pflanzqualität zu ersetzen.
– Die Obstbäume langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen fachgerechter Schnitt, Einsatz biologischer Düngestoffe) sind zulässig. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Kupfermittel dürfen bedarfsgerecht eingesetzt werden. Grundsätzlich sind wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich) unzulässig.
– Die vollständige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der auf die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) erfolgen.
– Die Freiflächen im Bereich der Obstwiese sind als Mähwiese zu bewirtschaften.
– In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
– Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Immissionsschutz

13. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Aufenthaltsräume“ sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 - 1, Ausgabe Januar 2018, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

In der obenstehenden Tabelle werden die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt (vgl. Anlage 3 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28: Immissionsraster maßgeblicher Außenlärmpegel in der Abb. 6 des schalltechnischen Gutachtens). Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können sie für die Berechnung der Schalldämm-Maße baulichen in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

14. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Schlafräume“ ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Raummineren bei ausreichender Belüftung (z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten (vgl. Anlage 3 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28: Immissionsraster der Beurteilungspegel in der Abb. 5 des schalltechnischen Gutachtens). Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von L_r,Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur gerauschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ L_r,Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur gerauschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu optimieren.
15. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Außenwohnbereiche“ sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig (vgl. Anlage 3 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28: Immissionsraster der Beurteilungspegel in der Abb. 4 des schalltechnischen Gutachtens). Als schallabschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Errichtung einer geeigneten schallabschirmenden baulichen Anlage.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:
– Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) ≥ L_r,Tag > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur gerauschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
– Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln L_r,Tag ≥ 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur gerauschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in Mischgebieten (MI) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:
– Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) ≥ L_r,Tag > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur gerauschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

16. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden. Von den oben aufgeführten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt 3-reihig. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m. Die Bäume sind auszuschließlich in die mittlere Reihe in einem Abstand von 8 bis 10 m zueinander zu pflanzen. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses art- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Die vollständige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der auf die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 28 folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) erfolgen. Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich) unzulässig.

Pflanzenlisten:

Bäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)
Hainbuche ..... (Carpinus betulus)
Birke ..... (Betula pendula/pubescens)
Eberesche ..... (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn ..... (Acer campestre)
Traubenkirsche ..... (Prunus padus)

Sträucher Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)
Faulbaum ..... (Rhamnus frangula)
Kornelkirsche ..... (Cornus mas)
Hartriegel ..... (Cornus sanguinea)
Hasel ..... (Corylus avellana)
Weißdorn ..... (Crataegus monogyna)
Holunder ..... (Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide ..... (Salix aurita)
Schneeball ..... (Viburnum opulus)
Schlehe ..... (Prunus spinosa)
Hunds-Rose ..... (Rosa canina)
Grau-Weide ..... (Salix cinerea)
Sal-Weide ..... (Salix caprea)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes oder Strauches ist dieser standortnah und artgleich spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Hochstamm, StU 16-18 cm bzw. verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100-150 cm. Die Bäume und Sträucher langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich) unzulässig.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
– Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
– Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023
– 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
– Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
– Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (