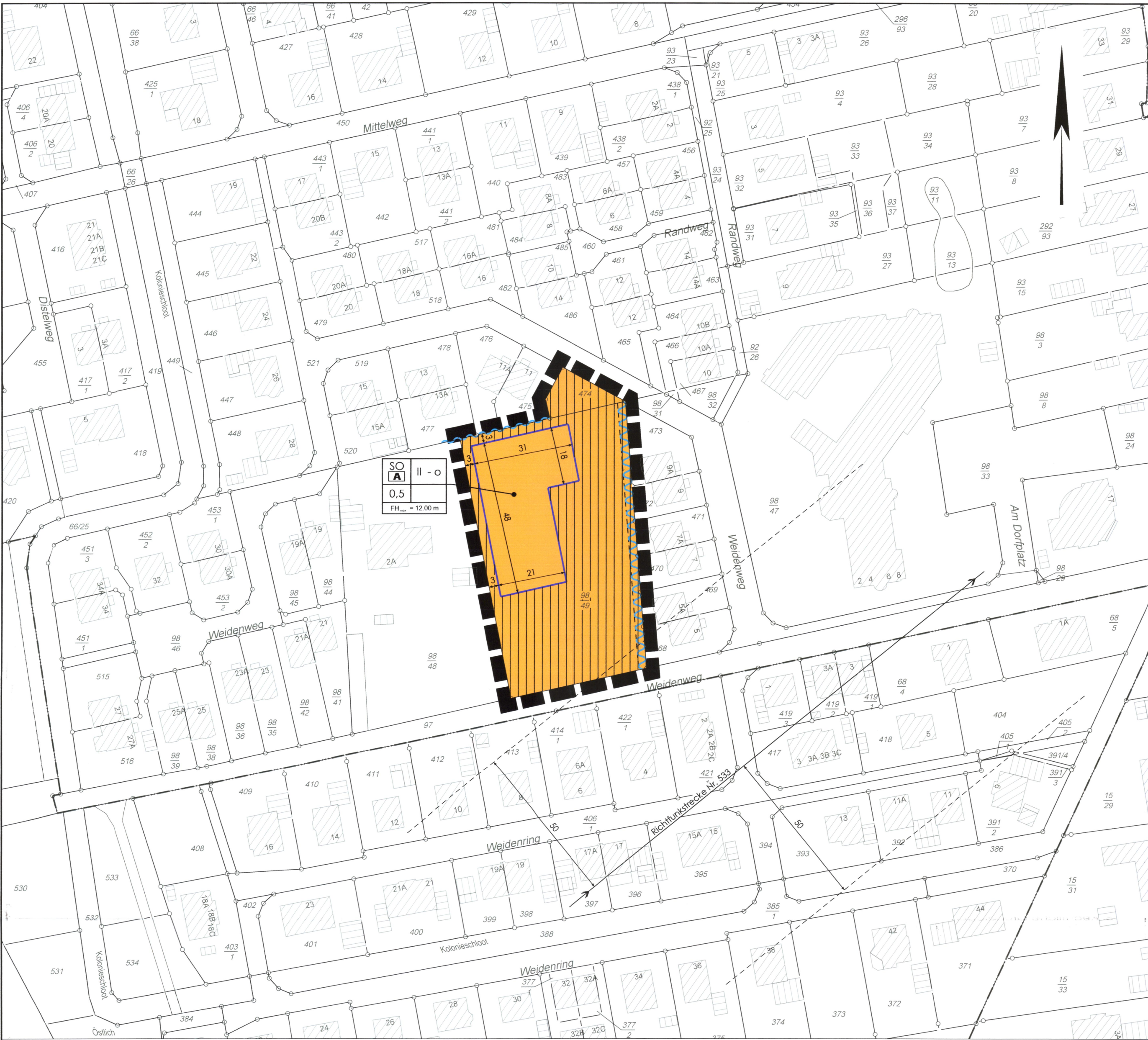




Gemarkung Veenhusen

Flur 3

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Feldvergleich innerhalb des
Bebauungsplanes am:
Bezogen über
Vermessungsbüro :

22.07.2019
Gesch.-Nr.: 82019 - 0597
Dipl.-Ing. G. Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Stand : 29.12.2017

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland
HSG IV.2 /61.2 - Planung digital erstellt.
Software :
Benly SELECT
MicroStation V8i
Bentley Systems, Inc.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Gemein-
de Moormerland diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 bestehend aus der Planzeichnung und den nach-
stehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen
Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 22.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Gren-
zen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit
ist einwandfrei möglich.

Emden, 16.12.2019

Dipl.-Ing. G. Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

PLANVERFAHRENSNOTIZEN
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 39 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

planungsbüro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Leer, 20.12.2019
Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Dez. 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. V 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25. März 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. März 2019 dem Entwurf des vorhabenbezogen-
en Bebauungsplanes Nr. V 39 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB be-
schlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. März 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 und der Begründung haben vom 02. April 2019 bis 02. Mai 2019 ge-
mäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2019 dem geänderten Entwurf des vorha-
benbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3)
BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. Juni 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 und der Begründung haben vom 17. Juni 2019 bis einschließlich
17. Juli 2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim"
sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen in Form von Wohngruppen oder Wohngemeinschaften, die der Pflege und Betreuung von alten und
pflegebedürftigen, insbesondere an Demenz erkrankten Menschen dienen,
- die für diese Zwecke notwendigen medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzeinrich-
tungen,
- ambulante Pflegeeinrichtungen,
- Tagespflegeeinrichtungen.
Grundsätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Altenwohn-
und Pflegeheim" nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsver-
trag verpflichtet.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim"
sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von
12,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO erge-
ben sich aus der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, abschließen-
den, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittelle, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (un-
terer Bezugspunkt).

§ 3 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) sind Stellplätze, Caragen und offene Kleingaragen i.S.v.
§ 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (4) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der
überbaubaren Flächen zulässig.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude

10 Maßkette

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz-
kohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ge-
macht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-
schutzbehörde des Landkreises Leer in der Friesenstraße 46, 26787 Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der
Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und 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.
[Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) / Änd. vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)]

2. Altlasten, Altablagerungen, Bodenschutz

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

3. Richtfunkstrecke

50 m beidseitig der Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 73 m über NN.

4. Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar
und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Um Vogeleitungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeit-
raum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass
keine Verstoße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen.

5. Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70);
NIEDERSÄCHSISCHES BAUORDNUNGSGESETZ (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88);
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung über
die bauliche Nutzung der Grundstücke;
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes;
NIEDERSÄCHSISCHES STRABENGESETZ (NSchG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359) zuletzt geändert durch Gesetz
vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 112);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Nds. GVBl. I S. 2542 zuletzt
geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNatSchG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung
des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

6. DIN-Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu DIN-Normen genommen. Diese DIN-Normen können während der allgemeinen
Dienststunden im Fachbereich IV, 2 - Planung der Gemeinde Moormerland eingesehen werden.

7. Ansprüche aufgrund der von der BAB A31 ausgehenden Emissionen

Aufgrund der Nähe des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims zur BAB A31 wird der nachrichtlich Hinweis übernommen, dass aus
dem im Bebauungsplan V 39 festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim" keine Ansprüche
aufgrund der von der BAB A31 ausgehenden Emissionen bestehen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 nach Prüfung der Stellungnahmen
gemäß den §§ 4 (2) BauGB, 3 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 07. November 2019 als Satzung
[§ 10 BauGB] sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.20 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht
worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 39 ist damit am 31.01.20 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 06.02.20
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 ist eine Verletzung der
in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB



1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung :
Altenwohn- u. Pflegeheim

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (sh. § 2 der TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

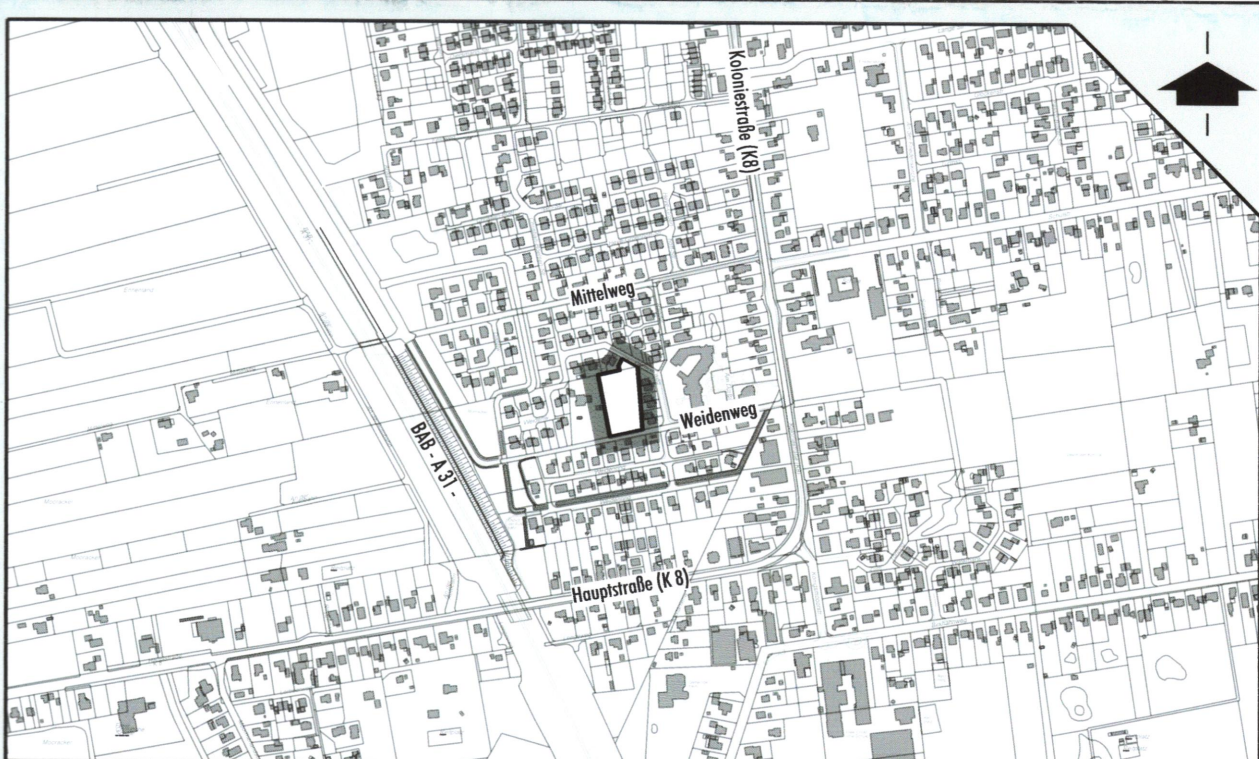
offene Bauweise
Baugrenzen

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung : bei schmalen Flächen
Entwässerungsgraben
Grabenmulde, ca. 2,50 m breit / 0,30 m tief

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)



Übersichtsplan zum Plangebiet

Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Veenhusen -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 39

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB -

- Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 30 A
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. V 30 -

Datum : November 2019

planungsbüro

b u h r
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	
Gemeinde Moormerland Die Bürgermeisterin auftraggeber Meindes HSG IV.2/61 - Planung	11.11.2019
	13.05.2019
	08.03.2019
	08.11.2018 mÜ
1. Ausfertigung	IV.2/61.2 - Planung
Datum:	Datum: Gez.: