Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 17 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 09. März 2015 — Siegel

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

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

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 13.12.2013). 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, 06. März 2015 — HATTERMANN VERMESSUNG — Siegel

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

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 17 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

NWP mbH • Postfach 3867 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 97174-0 • Fax : 0441 / 9717473

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30. Okt. 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 09. März 2015 — Siegel

Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Dez. 2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. Juni 2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie Umweltberich haben vom 23. Juni 2014 bis 23. Juli 2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 09. März 2015 — Siegel

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes und der Begründung sowie Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland, — Siegel

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 11. Dez. 2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 09. März 2015 — Siegel

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. April 2015 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 01. April 2015 rechtsverbindlich geworden.

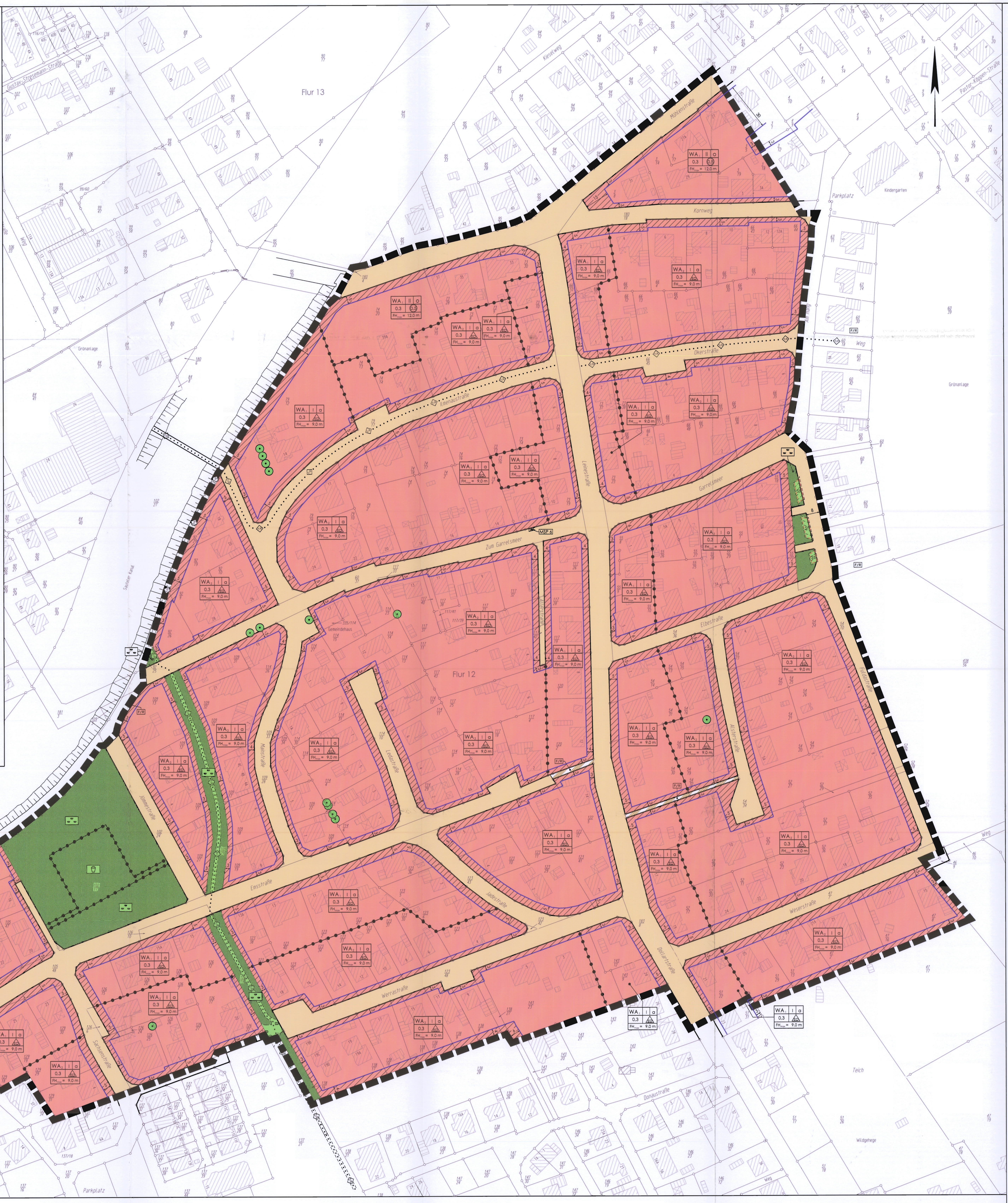
Moormerland, 07. April 2015 — Siegel

Bürgermeisterin

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

Moormerland, — Siegel

Bürgermeisterin



Gemarkung Warsingsfehn | Flur 12 tlw. | Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro : Datum : 13.12.2013 Az.: B2013-1089
Dipl.-Ing. G. Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN

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

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) und i. V. mit § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 u. 1.8 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 5 (8) NBauO zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA $_2$) sind die nach §4 (2) Nr. 2 + 3 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig.
Somit sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA $_2$) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Somit sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 + 2 (WA $_{1 u. 2}$) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Somit sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
4. Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen so wie die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Somit sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
und die
- Ausnahmsweise zugelassen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

§ 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den ausgewiesenen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

§ 4 Abweichende Bauweise (a)

In den für Einzelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert :
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude die Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 5 Zulässige Grundfläche

Gemäß §19 (3) BauNVO darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

§ 6 Höhenbezugspunkte (TH, FH, OkFF)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$ und WA $_2$) und Mischgebiete (MI) gelten für bauliche Anlagen gemäß § 18 (1) BauNV) folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt :
Firsthöhe (FH) .... obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt : Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

§ 7 Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 (3 u. 4) NBauO

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 § 5 (3 u. 4) NBauO handelt (z. B. Eingangsüberdachungen, Erker, Kellereingänge, Balkon, Dachvorsprünge usw.).

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang sind Neuanpflanzung in der selben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25b BauGB).

§ 9 Immissionsschutz

1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand bis zu 52,00 m, und dem als Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand bis zu 26,5 m, jeweils ausgehend von der Fahrbahnmitte der Königsstraße (K 8) die im Folgenden aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'$_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten. Dies gilt für Neubauten bzw. Gebäude, an denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden.
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen ________ erf. R'$_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä. ________ erf. R'$_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen ________ erf. R'$_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä. ________ erf. R'$_{w,res}$ = 35 dB
2. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem Lärmpegelbereich III + IV (gem. DIN 4109) die Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen. Dies gilt für Neubauten bzw. Gebäude, an denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden.
3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand bis zu 52 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der Königsstraße (K 8) typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer (234/1)
- vorhandene Gebäude
- Maßkette (10)
- ~~Hydrant~~
- ~~Trafostation~~
- Müllsacksammelplatz mit Flächenangabe in (6) m² (MSP 6)
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

2. Abfall- und Bodenschutzrechte
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. 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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regel ungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorerkundung zu prüfen, ob analytische Unter suchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.
Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

3. 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, 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 Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Lärmimmissionen der K 8
Der Straßenbaulastträger der angrenzenden K 8 ist von allen Forderungen bezgl. der Lärmimmissionen freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA $_1$, WA $_2$), (sh. TF)
- MI — Mischgebiet (sh. TF)

2. Maß der baulichen Nutzung
- I — Zahl der Vollgeschosse
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. TF)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. TF)
- Baugrenzen

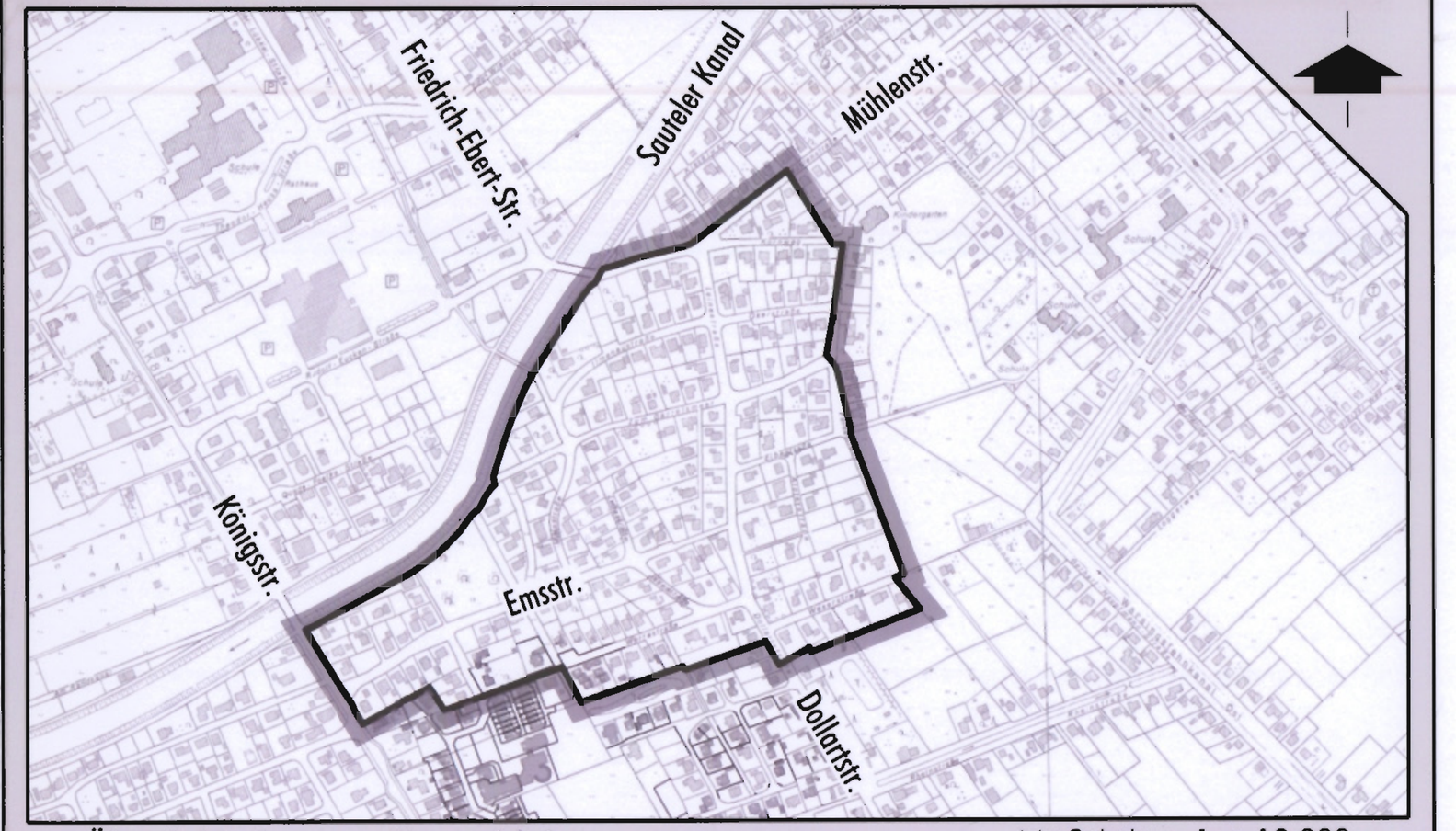
4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F/R — Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege (z. B. Fuß- u. Radweg)

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

7. sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Zweckbestimmung :
- St — Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- LPB III — Lärmpegelbereich (III - IV) gemäß DIN 4109
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Besonders gekennzeichneter Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen). (sh. § 9.3 der TF)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- (übG) — überbaubare Grundstücksfläche (übG)

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

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 17

1. Änderung

Datum : September 2014

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

NWP mbH • Postfach 3867 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 97174-0 • Fax : 0441 / 9717473

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeisterin
im Auftrag :
Strücknolt
HSG IV.2 / 61.2 - Planung

	20.05.2014	
	16.12.2013	
06.03.2015	07.10.2013	
17.06.2014	04.09.2013	hs.
Datum:	Datum:	Gez.:

Blattgröße 0,820/1,200= 0,98 m²