


## Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. N 14 A bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 14. Oktober 2004

Bürgermeister

## 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 13.02.2001 ). 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, 15.10.2004

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer
Im Auftrag
Vermessungsoberamtsrat

***PLANVERFASSER:***

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung, Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 — 26349 Jade/Jaderberg — Tel. (04454) 918382 — Fax 918380

Rastede, 13. Oktober 2004

Dipl.-Ing. D. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Sept. 1997 / 06. April 2000 / 20. März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13. Dez. 2001 / 01. Sept. 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 14. Oktober 2004

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. März 2003 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 01. Sept 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10. Sept. 2003 bis 10. Okt. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 14. Oktober 2004

Bürgermeister

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 10. Juni 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 14. Oktober 2004

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Okt. 2004 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Okt. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 18. OKTOBER 2004

Bürgermeister

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Gewerbegebiete**
Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**§ 2 Abweichende Bauweise**
In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

**§ 3 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
1. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. Als Ausnahme sind Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauO im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

**§ 4 Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe**
Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OkA ) gem. § 18 (1) BauNVO gelten :
Oberer Bezugspunkte: oberste Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

**§ 5 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 § 7b (1 und 2) NBauO handelt.

**§ 6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Grundstückszu-/abfahrten**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB für notwendige Zufahrten auf bis zu 5,00 m je Grundstück verrohrt werden.

**§ 7 Lärmschutz**
Gem. § 1 (4) BauNVO erfolgt eine Gliederung der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) nach den besonderen Eigenschaften der hierin zulässigen Betriebe und Anlagen. Demnach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO nur Betriebe, Betriebsteile, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Werte nicht überschreiten.

**§ 8 Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen)**
Die Fläche der Gemarkung Neermoor, der Flur 26, Flurstücke 82, 118, 121/5 (tlw.), 133 (tlw.), 136 (tlw.), 144 (tlw.) (Gesamtgröße ca. 4,17 ha, anteilig werden 2,97 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 14 A (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan umgesetzt.

**§ 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen:
vorgeschlagene Pflanzenarten: Bäume : Weißbirke, Moorbirke, Eberesche, Schwarzerle, Stieleiche, Traubeneiche
Sträucher : Weißdorn, Holunder, Ohrweide, Grauweide
Qualitäten: Bäume : Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher : leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm

**§ 10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- sowie die Grabenstrukturen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Gehölzabgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

**§ 11 Erhalt von Einzelbäumen**
Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

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

GE — Gewerbegebiet
GEE — Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen

***2. Maß der baulichen Nutzung***

0,6 — Grundflächenzahl
(1,2) — Geschossflächenzahl
OkA max — maximale Oberkante baulicher Anlage (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
a — abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung
FSP — Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro m² in dB(A) z. B. 65,0 dB = tags 6.00 - 22.00 Uhr / 50,0 dB nachts 22.00 - 6.00 Uhr

***3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen***

Baugrenzen

***4. Verkehrsflächen***

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F/R — Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

***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
bei schmalen Flächen

***6. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald***

Flächen für die Landwirtschaft

***7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Erhaltung : Bäume

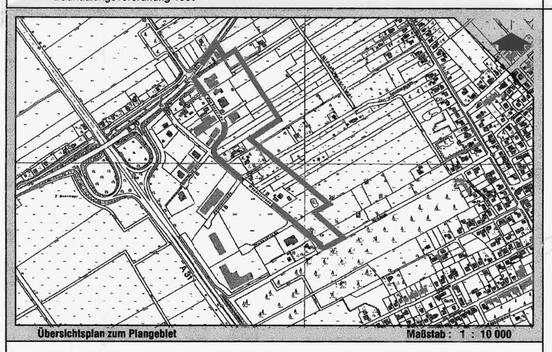
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :
Erhaltung : Bäume, Sträucher

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

***9. sonstige Planzeichen***

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
überbaubare Grundstücksfläche (überbG)
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten :
ANL — der Anlieger (ANL)
bei schmalen Flächen

Füllschema der Nutzungsschablone (Baunutzungsverordnung 1990): Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse und Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) | max. Höhe baulicher Anlagen Geschoßflächenzahl (GFZ)



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- Hydrant
- T Trafostation
- MSP Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben

### 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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.

**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 Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

**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. Teilaufhebung angrenzender Bebauungspläne**
Der Bebauungsplan Nr. N 14 A überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. N 14. Die für diesen Teil geltenden Festsetzungen werden durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A außer Kraft gesetzt.

**6. Räumstreifen**
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewässer sind gemäß der Satzung der Sielacht Moormerland entlang Gewässer II. Ordnung und III. Ordnung 8,00 m Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Insoweit ist eine Baulast gemäß § 92 NBauO i. V. mit § 5 (2) NBauO erforderlich, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.

**Gemarkung Neermoor — Flur 26 — Maßstab: 1 : 1.000**

***Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland, Fachbereich VI, Planung, digital erstellt.***

***Software :*** Bentley SELECT — ***MicroStation J*** Bentley Systems, Inc.

***Planunterlage ergänzt am :***

**Planunterlage**

***Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte***

***Vermessungs- u. Katasterbehörde Leer***
***Az.: 14. März 2001 / L4 - 92/2001***

# GEMEINDE MOORMERLAND

# Bebauungsplan Nr. N 14 A

## mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 14

## - Ortschaft Neermoor -

**Datum : November 2001**

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung, Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 — 26180 Rastede — Tel. (04402) 911630 — Fax 911640

Moormerland, 14. Oktober 2004

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -

Kramer

2. Ausfertigung

| Datum: | Gez.: | hrs. |
|---|---|---|
| 07.10.2004 | | |
| 14.01.2004 | | |
| 28.08.2003 | | |
| 14.11.2002 | | |
| 12.12.2001 | | |
| 13.04.2000 | | |

Blattgröße = 0.6748 m²