



Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



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 Archaische Denkmalpflege zu melden.

Altanlagen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtliche Firma.

Wasserversorgungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.

Hinweise:

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

2. Grünordnungsplanungen (GÖP)

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 26.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur notwendigen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:

- Flurstücke 3 und 4 der Flur 11, das Flurstück 35/2 i.H.v. der Flur 3, Gemarkung Veenhusen, sowie das Flurstück 25/3 der Flur 4, Gemarkung Wärsingfeld sind zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauarbeiten entsprechend der Bewirtschaftungsaufgaben der Begründung zu bewirtschaften. Halbbäume und Aufzucht sind über eine, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmende, Pflege- und Entwicklungsplanung sicherzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) + 2 NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 11-1 + 1-2 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.

3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 2 Untergeordnete Gebäudetelle

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudetellen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudetelle 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 erhaltenen Bäume die Richtlinien der RAS-LG zubeziehen.

§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" sind in den mit WA bezeichneten Flächen in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Nutzungen im WA-Gebiet zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

2. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (8) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der mit WA bezeichneten Flächen. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Tankstellen.

§ 5 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung "Badeplatz")

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" ist eine zweckgebundene Bebauung zulässig.

2. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Wallkörper sind gemäß den Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung, welche im vorliegenden Fall den Grünordnungsplan ersetzt, zu bepflanzen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß § 1 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das Bebauungsplangebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

1. Auf den neu ausgewiesenen privaten Grundstücken ist an der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Gehölzstreifen von mindestens 15% der überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

2. Im Bebauungsplangebiet sind als Einheitspflanzung nur Laubbäume zu pflanzen.

3. Auf den neu ausgewiesenen privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

4. Bei Abgang der in § 6 (1-3) der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzmaßnahmen gleicher Qualität vorzunehmen.

5. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan bzw. dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBGP) zu entnehmen.

§ 7 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)

1. Gemäß § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je ein Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, das sie einen eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung 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 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 8 Lärmschutzmaßnahmen, Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) in Verbindung mit § 41 BImSchG) durch passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

1. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sollten auf der lärmbegünstigten Gebäudeseite oder seitlich davon angeordnet werden.

2. Fenster in Schlafräumen sind im Bebauungsplangebiet auf der lärmbegünstigten Seite oder senkrecht zur Straße (A 31) liegenden Hausseiten anzuordnen. Sofern Fenster zu den Lärmquellen ausgerichtet werden, sind von den Eigentümern schalldämmende Lüftungseinrichtungen anzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird (Isophon L_{max,night} 45 dB(A)).

3. Fenster in Wohn- u. Schlafräumen sind in Bebauungsplangebiet bezeichneten Flächen mit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (SSK) auszustatten (Isophon L_{max,night} 45 dB(A)).

Hinweis: SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/10/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Värmeschutzverordnung vorgeschrieben wird.

§ 9 Begrenzungen der überbaubaren Flächen

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 30 von Hundert begrenzt.

§ 10 Öffentliche Verkehrsflächen

1. Werden auf öffentlichen Verkehrsflächen Parkflächen eingerichtet, so ist für die Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.

2. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

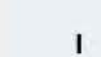
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

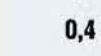


Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse



Grundflächenzahl



offene Bauweise



abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)

3. Baufinden, Baugrenzen

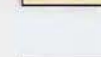


Baugrenzen

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Grünanlage



Liegewiese



Private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, hier: Badesee, Graben bzw. Vorfluter

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsmaßnahmen BAB 31



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume Sträucher

7. sonstige Planzeichen



Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Bebauungsplanes

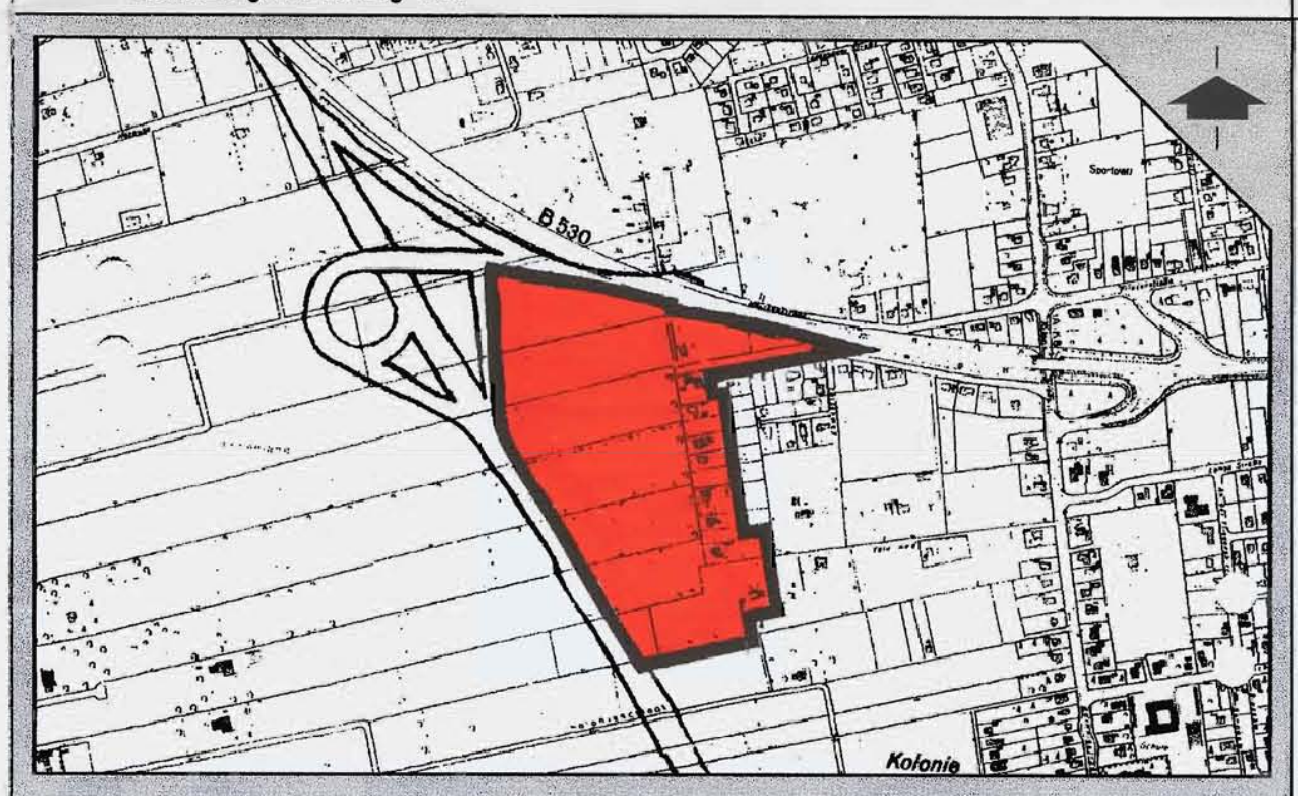


überbaubare Grundstücksfläche (üBG)



Lärmschutzwall

Füllschema der Nutzungsschablonen	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)



GEMEINDE MOORMERLAND Bebauungsplan Nr. V 26

- Ortschaft Veenhusen -

Die vorstehende Fotokopie stimmt mit dem Original
wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.

Moormerland, den... 07. Sep. 2000

Der Bürgermeister
i.A.



. Ausfertigung

Moormerland ,	01. August 2000	31.07.2000	31.07.2000
Gemeinde Moormerland		14.07.1999	13.07.1999
- Bauamt -		08.12.1997	05.12.1997
gez. Grojjan		22.05.1997	21.05.1997
Grojan		Datum:	Sech:
		Datum:	Sech:

Blattgröße = 0,6770 m

Gemarkung Veenhusen

Flur 3 tlw.

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 02. November 1995
A. B. Nr. 95-2516
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planunterlage ergänzt am:

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software: Bentley SELECT
MicroStation SE
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 (NGO) in der Fassung vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. V 26 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland , 01. August 2000

gez. I. V. Grojjan
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- 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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 25. Juli 1989). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 03. August 2000

Dpl.-Ing. Gerhard Schindler
Papenburg Strasse 10 - 26789 Leer

L. S.

gez. Schindler
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. Sept. 1995 / 20. März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28. Okt. 1995 / 11. Dez. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland , 01. August 2000

gez. I. V. Grojjan
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04. Nov. 1997 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 11. Dez. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05. Jan. 1998 bis 06. Feb. 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland , 01. August 2000

gez. I. V. Grojjan
Bürgermeister

L. S.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 1998 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 18. Juni 2000 gegeben.

Moormerland , 01. August 2000

gez. I. V. Grojjan
Bürgermeister

L. S.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18. Juni 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland , 01. August 2000

gez. I. V. Grojjan
Bürgermeister

L. S.