Gemarkung Warsingsfehn / Veenhusen — Flur 12, 3 u. 4 tlw.

Planunterlage — Maßstab: 1 : 1 000

Bezogen über Vermessungsbüro :	18.10.2017 Gesch.-Nr.: 17 224	Kartengrundlage :	Liegenschaftskarte
		Maßstab:	1 : 1.000
		Quelle :	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Dipl.-Ing. Dirk Beening Hauptstraße 38, 26789 Leer - Loga Öffentl.-best. Verm.-Ing.		Stand : 22.08.2017	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)

Die textlichen Festsetzungen §§ 1 - 6, 8 und 9 des Bebauungsplanes Nr. W 9 behalten ihre Gültigkeit, § 7 u.10 werden mit dieser 1. Änderung neu formuliert.

§ 7 Bauliche Schallschutzvorkehrungen, Lärmpegelbereiche III u. IV (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO)

1. Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Koloniestraße (K 8) liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind gem. DIN 4109 einzuhalten:

   Lärmpegelbereich III
   Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
   Büroräume u. ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
   Lärmpegelbereich IV
   Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume ..... erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
   Büroräume u. ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

2. Für die besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wie Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.
3. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV in den der Koloniestraße nicht abgewandten Seiten der Gebäude zulässig, sofern sie durch eine mind 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand oder Nebengebäude) in Richtung der Koloniestraße abgeschirmt werden.

§ 10 Firsthöhe gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die maximal zulässige Firsthöhe, bemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt für das Mischgebiet in dem max. II-Vollgeschosse zulässig sind 12,5 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Schnittkante der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Fisten von sonstigen Vorbauten und andere vortretende untergeordnete Gebäudeteilen (gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO) sowie von Dachaufbauten und Krüppelwalmen fallen nicht unter dieser Festsetzung.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- MSP Müllsacksammelplatz

Ergänzung der nachrichtlichen Hinweise der 1. Änderung:

6. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 2011 (PlanZV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

7. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der ostfriesischen Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
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.

8. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis zu benachrichtigen. Bei vorhandenen Gewerbebetrieben ist vor geplanten Nutzungsänderungen eine Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde erforderlich.

9. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

10. Kreisstraßen

Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

11. Artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.

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 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 27. Dezember 2017

Bürgermeisterin — Siegel

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen 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 : 18.10.2017). 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, 27. Dezember 2017

Vermessungsbüro BEENING — Siegel — Dipl.-Ing. Dirk Beening, Hauptstraße 38 - 26789 Leer

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

plan kontor städtebau gmbH
Ehnernstraße 126 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax : 0441 / 9 72 01-99
Email plankontor_städtebau@t-online.de

Oldenburg, 27. Dez. 2018 — Unterschrift

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 27. Dezember 2017

Bürgermeisterin — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 und der Begründung haben vom 08.05.2017 bis 08.06.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 27. Dezember 2017

Bürgermeisterin — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung 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 des Bebauungsplanes Nr. W 9 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Bürgermeisterin — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28. Sept. 2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 27. Dezember 2017

Bürgermeisterin — Siegel

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31. Jan. 2018 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 ist damit am 31. Jan. 2018 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 05. Februar 2018

Bürgermeisterin — Siegel

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nr. W 9 ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeisterin — Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 — Grundflächenzahl
(1,0) — Geschoßflächenzahl
FH_{max} — Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (sh. § 10 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

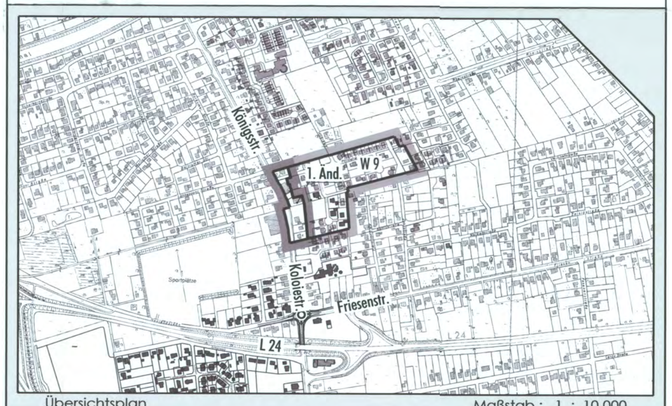
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Erhaltung : Bäume

6. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche 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. § 7.3 der TF)
Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Grenze des Bebauungsplanes Nr. W 9
(ÜbG) — überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)



Übersichtsplan — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Warsingsfehn / Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. W 9

1. Änderung

gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Datum : Dezember 2017

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126, 26121 Oldenburg
pk gmbH • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax : 0441 / 9 72 01-99 • Email: info@plankontor-städtebau.de

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag :
Gerdjan
Erster Gemeinderat

IV/61.2 - Planung

		06.04.2017	
		23.03.2017	
		30.11.2016	
20.12.2017	13.10.2016		hs.
Datum:	Datum:		Gez.:

Blattgröße = 0,40 m²