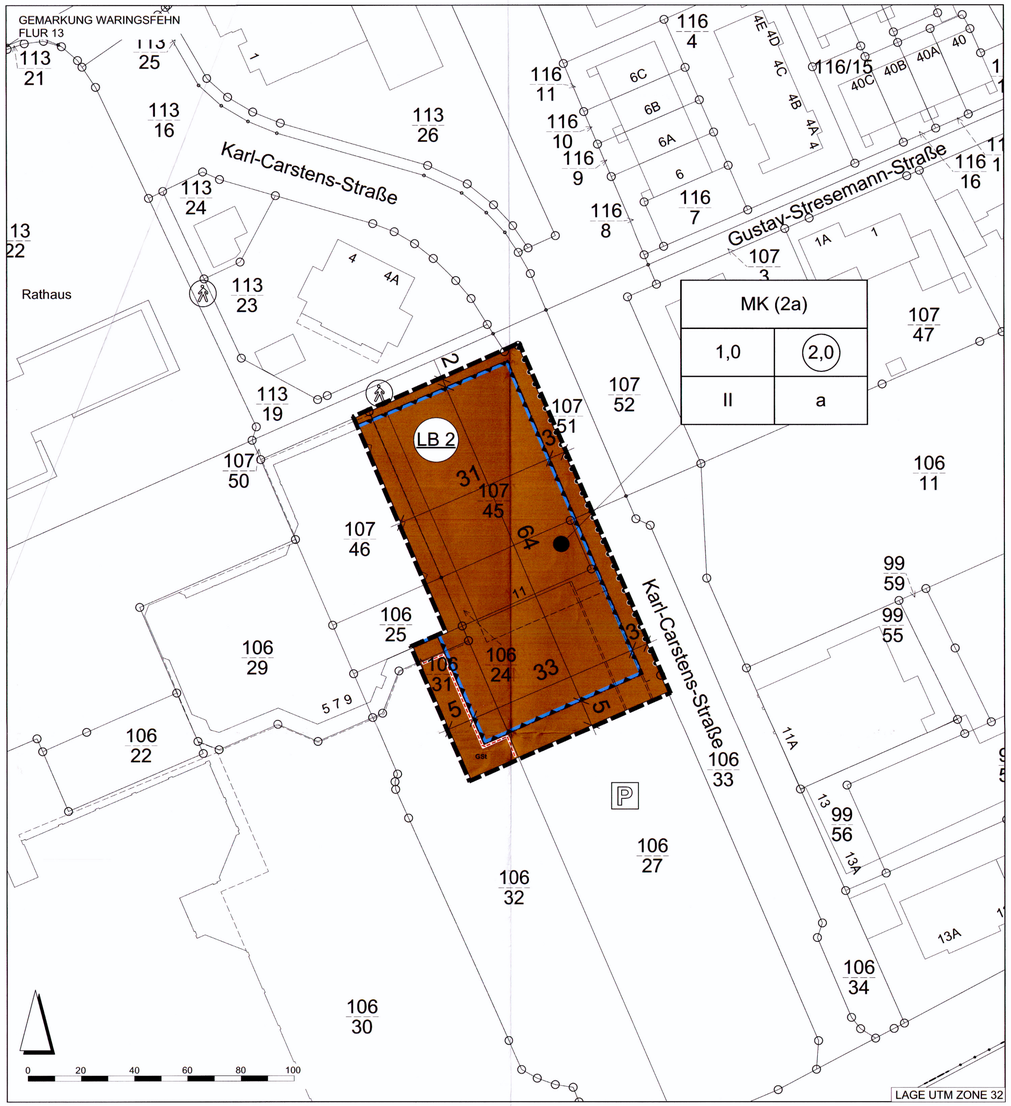
BEBAUUNGSPLAN NR. W 25, 9. ÄNDERUNG

M. 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MK (2a) — Kerngebiet, mit Gliederung (1 - 5)

2. Maß der baulichen Nutzung

(2,0) — Geschossflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

GSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

LB 2 — Lärmschutzbereiche 1 - 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kerngebiet (§§ 1 u. 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind im Erdgeschoss nur handelsbetriebliche Räume und im 1. Obergeschoss entweder nur handelsbetriebliche Räume oder nur Wohnungen zulässig.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 Bau NVO)

2.1 Höhenbezugspunkt
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Karl-Carstens-Straße (Fahrbahnoberkante) mit der horizontalen Mittelachse des jeweiligen Baukörpers.

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind in den Teilbereichen, in denen die Orientierungswerte für gewerbliche Schallimmissionen gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 überschritten werden, zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne von DIN 4109-1 sowie nicht durch bauliche Maßnahmen abgeschirmte Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) an der von der Schallquelle abgewandten bzw. verdeckten Seite der Gebäude anzuordnen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W 25 einschließlich seiner 6. Änderung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

3. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-32, 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- und Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer ist hierüber sofort zu informieren.

5. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegt, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Moormerland zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

8. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Freiflächen
Eine Gestaltung von Freiflächen als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

9. Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Engergien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. Artenschutz
Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachwiese der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

11. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland-Warsingsfehn) eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden gem. § 84 Abs. 6 NBauO begründet.

1. Außenwände

1.1 Die Außenwände der Gebäude sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

1.2 Sofern vorhandene Gebäude aus anderen Materialien erneuert werden, sind die aufgeführten Materialien zu verwenden.

1.3 Wintergärten sind allgemein zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von weniger als 36 m² sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Lagerung von Müll und Abstellen der Container

Flächen, auf denen Container abgestellt und Abfälle gelagert werden sollen, sind mit einer mindestens 2,00 m hohen Mauer einzufrieden. Die Flächen dürfen nach oben hin offen sein.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie ausnahmsweise auf gemeindeeigenen Flächen zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nicht an, auf und über Firsten zulässig.

3.3 Für Werbeanlagen sind die RAL-Farben (entsprechend Farbregister RAL 840 HRÜZ) RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 9006 Weißaluminium, RAL 9007 Graualuminium und RAL F7 Reflexfarben ausgeschlossen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S.3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 11 DES GESETZES VOM 08.10.2022 (BGBL. I S.1726) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBL. S. 588) UND § 84 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. 2012 S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 8 DES GESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBL. S. 578) HAT DER RAT DER GEMEINDE MOORMERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. W 25, 9. ÄNDERUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM 15.12.2022 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MOORMERLAND, DEN 16.12.2022

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE MOORMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.06.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 25, 9. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.06.2022 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

MOORMERLAND, DEN 16.12.2022

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 26.01.2021). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Leer, DEN 05.01.2023

KATASTERAMT Leer

(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE MOORMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.06.2022 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.06.2022 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.06.2022 BIS 29.07.2022 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

MOORMERLAND, DEN 16.12.2022

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE MOORMERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN W 25, 9. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.12.2022 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MOORMERLAND, DEN 16.12.2022

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE MOORMERLAND IST GEMÄß § 10 BAUGB AM 13.01.2023 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. W 25, 9. ÄNDERUNG IST DAMIT AM 13.01.2023 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

MOORMERLAND, DEN 16.01.2023

BÜRGERMEISTER

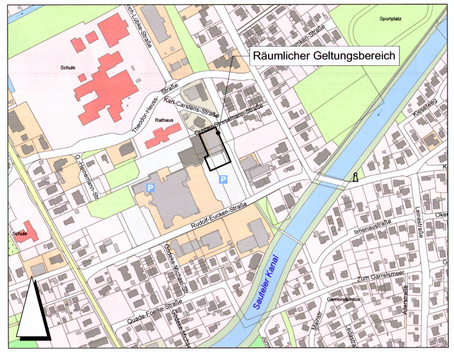
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

MOORMERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE MOORMERLAND

PLANINHALT MAßSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. W 25
9. ÄNDERUNG

1:500

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11662	Block	Block		970 x 800	§ 13 BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2023_02_08_11662_BP_W25_BP_S.vwx	08.02.2023	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG