Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 23/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 — Maßkette
- ~~Hydrant~~
- SW — Schmutzwasserleitung (sw)
- MSP — Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der ostfriesischen Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz (DenkmalSchG) vom 05.11.2004, Nds. GVBl., S. 415, §§ 13,14).

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. Gewässer II. u. III. Ordnung
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer ist gemäß der Satzung der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10 m oder entlang III. Ordnung 6 m Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.
Insoweit ist eine Baulast gemäß § 92 NBauO in Verbindung mit § 5 (2) NBauO erforderlich, die der Entwässerungsverband in der weiteren Abwicklung absolutem hat. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Verbandes zulässig.
Bei Gräben II. Ordnung, die an öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 1,50 m reduziert werden.
Die Wasserfläche zur Herstellung des Regenwasserückhaltebeckens (RRB), Stillgewässerbiotop) ebenso wie die Teilverrohrung des G. II. O. Nr. 109/35 "Schwarzer Schloot" sowie von G. II. O. gemäß § 91 NWG mit Verfügung des LANDKREISES LEER vom 15.10.1998 - Az.: IV/68-sch-65-81/1-36/98 genehmigt worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

4. 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 (NNatG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

5. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllstäcke, 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 Sichtradien ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

6. Grünordnungsplanungen
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37.

7. Externe Kompensationsmaßnahmen
L e e g m o o r :
Das Flurstück 116/20 (2.189,9 ha), (119/19 (0,4979 ha) im BPLan Nr. N 14A ausgeglichen), Flur 26, Gemarkung Neermoor, ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu aufforsten. Das Flurstück 91/1, Flur 26, Gemarkung Neermoor (0,9644 ha) wird der Sukzession und Bepflanzung überlassen. Eine Teilfläche des Flurstücks 139, Flur 26, Gemarkung Neermoor (2,221 ha von 3,721 ha) ist weiter zu extensivieren.
K ö n i g s m o o r :
Eine Teilfläche des Flurstücks 22, Flur 14, Gemarkung Wiesingfehn (0,88 ha von 1,37 ha) ist zu extensivieren.
S ü d l i c h d e s S a u t e l e r K a n a l s , H e e f t e i d :
Eine Teilfläche des Flurstücks 191/1, Flur 31, Gemarkung Neermoor (3,6037 ha von 4,8037 ha) ist zu extensivieren. An den Gräben des Kompensationsbereiches sind Aufweitungen (Biotoken) zur Röhrichtansiedlung herzustellen.
Das Flurstück 6/1, Flur 11, Gemarkung Veenhusen (1,5618 ha von 2,1217 ha) und das Flurstück 7, Flur 10, Gemarkung Veenhusen (1,8206 ha) ist zu extensivieren. In den Gräben sind Staustufen herzustellen.
W e s t l i c h d e r H e u w i e k e :
Das Flurstück 51/1, Flur 26, Gemarkung Hatshausen, und die Flurstücke 9, 92/8, 31/3, 31/11 und 31/12, Flur 9, Gemarkung Tergast (insgesamt 8,2281 ha), sind zu extensivieren. An den Gräben sind Aufweitungen (Biotoken) zur Röhrichtansiedlung herzustellen.

8. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder Genehmigungen nach anderen Vorschriften der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

9. Grundwasserstands-Meßstelle
Die Grundwasserstands-Meßstelle Neermoor R 9/24 im südlichen Bereich des Flurstückes 21/32, "Osterstraße" Nr. 21 ist als Bestand zu erhalten. Bauvorhaben sind mit der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 502 in Aurich abzustimmen.

TEXTLICHE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

§ 1 Öffentliche Grünfläche, Gebietsrandeingrünung
Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
Die Fertigstellungspflege und die darauf folgende 2-jährige Entwicklungspflege ist durchzuführen. Nach den 3 Pflegejahren ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.
Die Reihenabstände liegen bei 2,0 m, die Pflanzabstände bei 1,5 m. Je 50 m² Pflanzstreifen sind 1 - 3 Bäume gruppenweise zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3 - 9 Stück je Art flächendeckend auf Verband zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 15. Oktober und dem 30. April seitens der Gemeinde spätestens 8 Monate nach Erschließungsbeginn des südlichen Plangebietsbereiches vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§ 1 Bauliche Nutzungen
1. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird die allgemein zulässige Nutzungsart nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) in den GE- und § 9 Abs. 2 Nr. 2 in den GI-E - Gebieten nicht zugelassen.
3. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den GE-E-, GE- und GI-E - Gebieten die max. flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w , die in der Nutzungsschablone bzw. in den Baugebieten festgesetzt sind, einzuhalten.
Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen der jeweiligen GE-E-, GE- und GI-E-Gebiete richtet sich nach der Angabe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels $L_{w''}$.
Bestehende Hindernisse, welche auf betriebszugehörigen Flächen eine abschirmende Wirkung auf dem Ausbreitungsweg hervorrufen, können für den Bereich der Winkelmeß des Schallschirmes mit dem daraus resultierenden Abschirmmaß bei der Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels berücksichtigt werden.
4. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart für Industriegebiete gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den eingeschränkten industriegebieten (GI-E) sind Anlagen
- die in Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt sind und
- die sich aus Spalte 1 und Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannten Anlagen zusammensetzen

nicht zulässig.

§ 2 Betriebswohnungen (BW)
Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i. V. § 1 (5) BauNVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter) nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ab einem Mindestabstand von 50 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen einschließlich Auf- und Abfahrten zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 10 m zum Gew. II. O. Nr. 109/35 "Schwarzer Schloot" sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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, Einfriedungen und Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
3. Entlang der A 31 dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.

§ 5 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Als maximale Oberkante baulicher Anlagen (ObA_{max}) gilt das Maß zwischen Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte und dem obersten Punkt der Dachhaut, rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Gemäß § 16 (6) BauNVO darf die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen sowie Werbeanlagen um maximal 50% überschritten werden.

§ 6 Immissionsschutz
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV - VI sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV:
Büroräume o. Ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Büroräume o. Ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Lärmpegelbereich VI:
Büroräume o. Ä. ..... erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) und des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2009 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

M o o r m e r l a n d , 25. März 2010
Bürgermeister

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 24. Feb. 2010). 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.

E m d e n , . März 2010
Öffentl. best. Verm.-Ing.

P L A N V E R F A S S E R
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes 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 / 971740 • Fax : 0441 / 9717473

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04. Juli 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04. Juli 2009 ortsüblich bekanntgemacht.

M o o r m e r l a n d , 25. März 2010
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23. April 2009 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 04. Juli 2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 13. Juli 2009 bis 13. Aug. 2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

M o o r m e r l a n d , 25. März 2010
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17. Dez. 2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

M o o r m e r l a n d , 25. März 2010
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.04.2010 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 01.04.2010 rechtsverbindlich geworden.

M o o r m e r l a n d , 12. April 2010
Bürgermeister

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

M o o r m e r l a n d .
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- GE — Gewerbegebiet
- GE-E — eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI-E — eingeschränktes Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 — Grundflächenzahl
- ObA_{max} — maximale Oberkante baulicher Anlage (sh. § 5 der TF)
- FSLP — Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro m² in dB 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
- a — abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung (sh. § 3 der TF)

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- F/W,L — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung : Grünanlage
- RS — Räumstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche, hier : Graben, Regenwasserückhaltebecken

7. 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, Sträucher
Anpflanzen : Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen : Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern : Bäume, Sträucher

8. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder V