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.

§ 2 vorh. Gehölzbestand

Der Gehölzbestand am " Süderbaulandweg " östlich des Grabens und "Voßbergweg" westlich des Grabens ist zu erhalten. Lücken sind durch die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Die Bepflanzung ist auf den Böschungen der Seitengräben ist vorzusehen.
Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April seitens der Gemeinde zum Baubeginn der Baustraßen des 1. Bauabschnittes durchzuführen.

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 textl. Festsetzungen)
- FSLP — Flächenbezogener Schalleistungspegel (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 textlichen Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F/R/L — Fuß- und Radweg sowie landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung :
- Grünanlage
- RS — Räumstreifen
- Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche, hier : Graben, Regenwasserrückhaltebecken

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 Gewässer

- 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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Grenze des Bebauungsplanes
- übG — überbaubare Grundstücksfläche (übG)
- G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Maßkette
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Schmutzwasserleitung (sw)
- Böschung bzw. Graben

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 Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten,so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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 abzusichern 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 Wasserflächen zur Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens (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-Kli-8/1-136/98 genehmigt worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung Nr. 109/35 "Schwarzer Schloot" und Nr. 109/40 "Söderbaulandschloot" sowie das Regenwasserrückhaltebecken wurde mit der obenstehenden Verfügung des LANDKREISES LEER erteilt.

Hinweise :

1. 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

2. Grünordnungsplanungen
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. N 37.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen
L e e g m o o r :
Das Flurstück 116/7, Flur 26, Gemarkung Neermoor (2,687 ha), ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufzuforsten. Ein Erstaufforstungsantrag wird bei der Unteren Forstbehörde gestellt. Eine Teilfläche des Flurstücks 91, Flur 26, Gemarkung Neermoor (1,00 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 Warsingsfehn (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 :
Eine Teilfläche des Flurstücks 19, Flur 31, Gemarkung Neermoor (3,6036 ha von 9,6072 ha) ist zu extensivieren. An den Gräben des Kompensationsbereiches sind Aufweitungen (Blanken) zur Röhrichtansiedlung herzustellen.
W e s t l i c h d e r H e u w i e k e :
Das Flurstück 17/1, Flur 20, Gemarkung Hatshausen, und die Flustücke 9, 92/8, 31/3, 31/11, 31/12 und 31/13, Flur 9, Gemarkung Tergast (insgesamt 8,5094 ha), sind zu extensivieren. An den Gräben sind Aufweitungen (Blanken) zur Röhrichtansiedlung herzustellen.
O r t s c h a f t E s k l u m :
Das Flurstück 62/2 der Flur 3 der Gemarkung Esklum wurde von der Gemeinde erworben. Im Flurbereinigungsgebiet Veenhusen wird das Amt für Agrarstruktur Aurich der Gemeinde eine in der Größe und Wertigkeit gleichgroße Fläche zur Verfügung stellen. In Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Leer wurde diese Vorgehensweise zugestimmt. Diese Fläche von 3.3824 ha ist zu extensivieren.

4. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder Genehmigungen nach anderen Vorschriften 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.

5. 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 FESTSETZUNGEN

§ 1 Bauliche Nutzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 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 Abs. 5 BauNVO wird die allgemein zulässige Nutzungsart nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) in den GE- und § 9 Abs. 2 Nr. 2 in den GI-E-Gebieten nicht zugelassen.
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den GE-E-, GE- und GI-E-Gebieten die max. flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegels L_w.
   Bestehende Hindernisse, welche auf betriebszugehörigen Flächen eine abschirmende Wirkung auf dem Ausbreitungsweg hervorrufen, können für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes mit dem daraus resultierenden Abschirmmaß bei der Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart für Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 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 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und im Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter) nur ab einem Mindestabstand von 50 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und ab einem Mindestabstand von 100 m zur B 70 und BAB 31 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 und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

§ 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 Abs. 6 BauNVO darf die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen sowie Werbeanlagen um maximal 50% überschritten werden.

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 22.06.1982 (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. N 37 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 9. Juni 1999

gez. Palm L. S.
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 18. Februar 1997).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, den 05. Juli 1999

Katasteramt Leer
Westerende 2 - 4, 26789 Leer
Im Auftrage
L. S. *gez. Brants*
Vermessungsoberamtsrat

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. Mai 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. Juli 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Moormerland, 9. Juni 1999

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28. Mai 1998 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 19. Juni 1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01. Juli 1998 bis 03. August 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland, 9. Juni 1999

gez. Palm L. S.
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 26. November 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 9. Juni 1999

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. November 1999 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. November 1999 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 27. Januar 2000

gez. Palm L. S.
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.

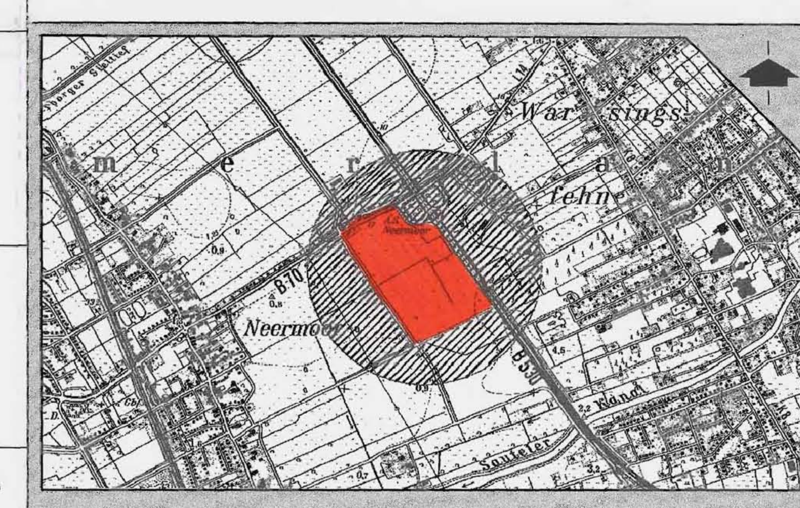
Moormerland,

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. N 37

- Ortschaft Neermoor -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von :

Datum : Aurich, 01. September 1997

Planverfasser : gez. Schlichting

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

26603 Aurich	Leerer Landstraße 49	Ruf 04941/1793-0	Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven	Grabenstraße 31	Ruf 0471/40156	Fax 0471 / 46566

Bearbeitet :
Ku.
21.12.1998
11.06.1998
10.10.1997
01.09.1997

Moormerland, 23. Juni 1999

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

gez. Grotjan
Grotjan

. Ausfertigung

Datum:	Gez.:	Datum:	Gez.:
		01.06.1999	
		11.06.1998	
		24.04.1998	
08.06.1999		10.10.1997	hs.

Gemarkung Neermoor	**Flur 27 tlw.**	**Maßstab: 1 : 1000**	**Planunterlage**	

Planunterlage digital gefertigt am : 18. Feb. 1997
V(P) 9/97
Katasteramt Leer

Planunterlage digital ergänzt am :
Katasteramt Leer

Der Bebauungsplan wurde vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.
Software : MicroStation SE
Bentley Systems, Inc. / Bentley SELECT