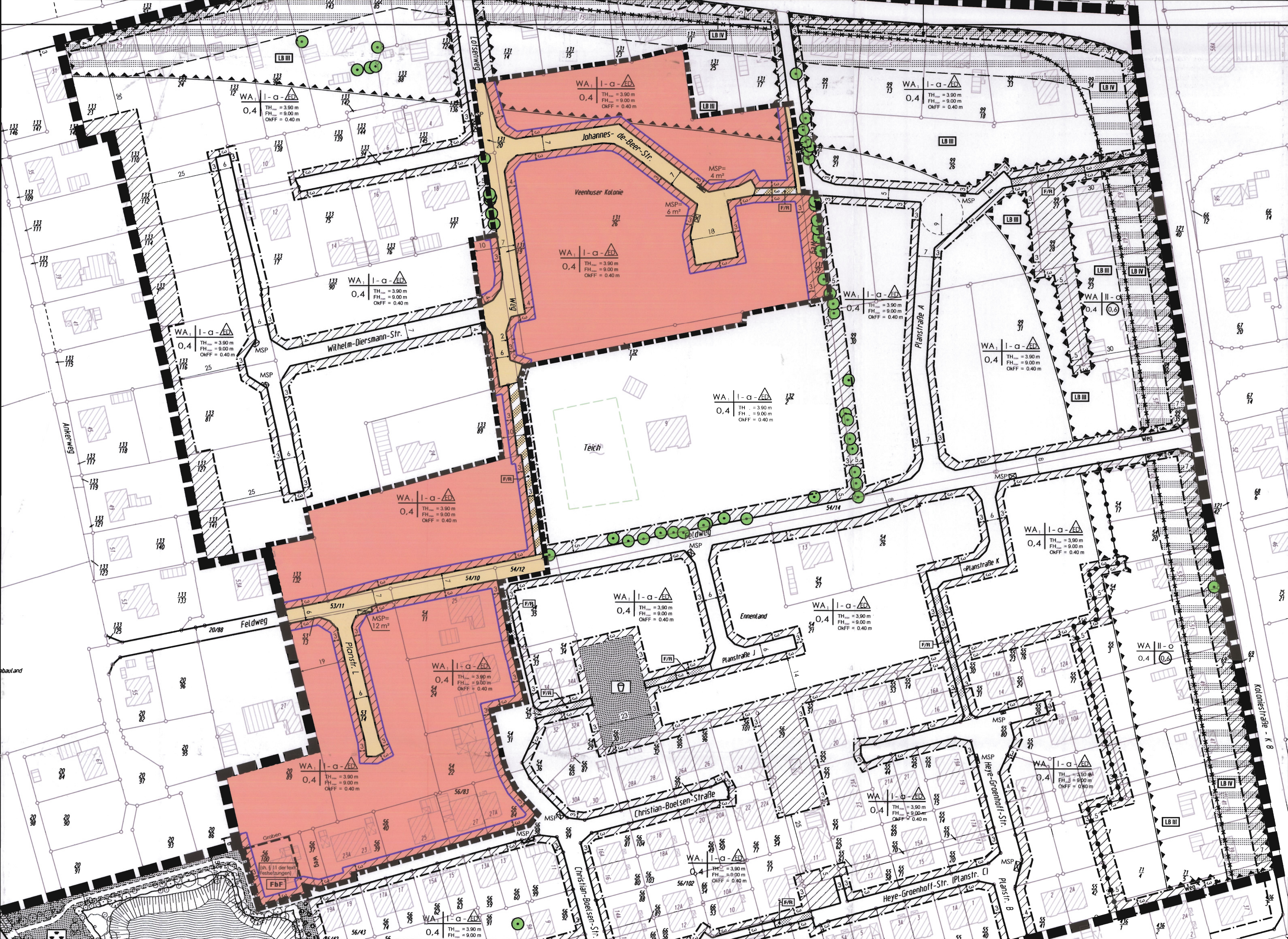




Gemarkung Veenhusen

Flur 3

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen**
Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.
1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist sämtliche Nutzung im Sinne des § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig. Darüber hinaus sind nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden (gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO).
- Abweichende Bauweise (a)**
Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudehöhe der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser darf höchstens 18 m betragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudehöhe nicht anzurechnen.
- Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebieten**
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaus höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).
- First- und Traufhöhenbezugspunkte (FH/TH), Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF)**
1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandoberfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Gebäudeüberkante und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO).
- 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) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) und i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 49 (1) und (4) BauNVO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Straßenrasterlinie.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1)iffer 1) Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 BauNVO zulässig.
- Passiver Lärmschutz**
1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA 1 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den Lärmabgabenden Bereichen zuzurufen. Die Straßenbegrenzungslinie einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Kreisstraße 8.8 bzw. der Landesstraße 1.24 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 II bzw. IV entsprechen. Für Schlammräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes (jeweils) sicherstellen. Die Umsetzung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen II bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
2. Innerhalb einer Entfernung von 20 m zur Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße 8.8 und des Ankerweges (nur das Teilstück parallel zur 1.24) sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzusichern.
3. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronenrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Grundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neupflanzung in der selben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25b) BauGB).
- Regenrückhaltebecken**
Das auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen und zu begrünen. Für die Bepflanzungen sind standortstypische Laubbäume zu wählen.
Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:
Stieleiche, Winterlinde, Feulme, Esche, Birke, Silberweide, Hornbuche, Eberesche und Obstbäume (alle Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneebühl, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 (1) Nr. 14 und 25a) BauGB).
- Führung von Versorgungsleitungen**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 (1) 13 BauGB).
- Fläche mit bedingter Festsetzung (Kompensationsfläche BAB 31)**
Die bauliche Nutzung der gekennzeichneten flächliche des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück 56/24 ist erst zulässig, wenn die Umsetzung der planfestgestellten Kompensationsmaßnahme 31 zum Bau der BAB 31 an anderer Stelle gewährleistet ist (gem. § 9 (2) BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 5 der TF)

maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (s. § 5 der TF)

Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (s. § 5 der TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)

Baugrenzen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkflächen

Fuß- und Radwege

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 Gewässern

Erhaltung : Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Lärmpegelbereich (III + IV) gemäß DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

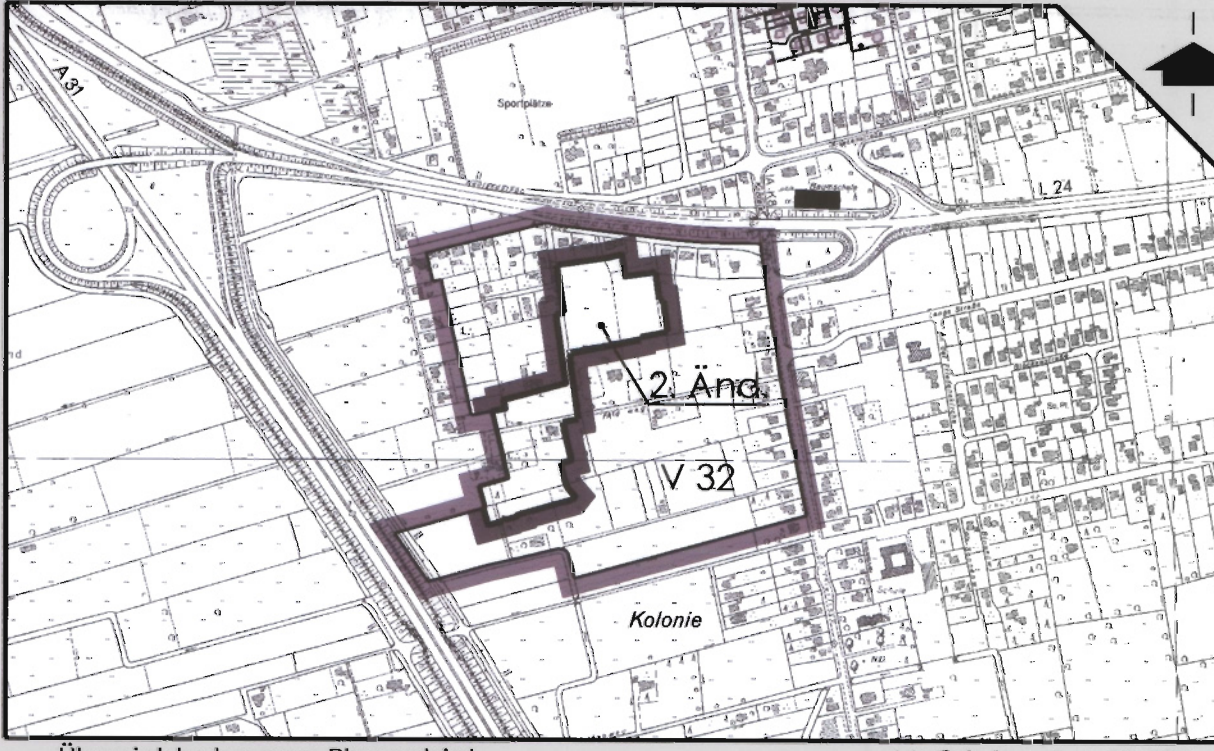
Besonders gekennzeichnete Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen). (sh. § 7.2 der textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenzen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (üBg)

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



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 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und des § 10 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) - VORIS 21160 -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Leer, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Plankontor städtebau gmbh

Ernenstraße 126 • 26121 Oldenburg

Tel.: 0441 / 9 72 01-0

Fax: 0441 / 9 72 01-99

Email: plankontor_staedtebau@online.de

Oldenburg, 30. März 2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05. Sept. 2011 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2011 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05. Sept. 2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 und der Begründung haben vom 14. Sept. 2011 bis 14. Okt. 2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) 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 § 40 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in einer Sitzung am 22. März 2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Okt. 2012 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ist damit am 15. Okt. 2012 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ist eine Verletzung der in § 14 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 05. Dezember 2012

Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydrant
- Trasstation
- Müllsammelplatz mit Flächenangabe
- Böschung

Hinweise :

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 48a - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG 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 Fortleitung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.09.1989, Nds. GVBl. S. 517).
- Altbaubegrünungen, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altbaubegrünungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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)
- Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr**
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fäßen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angeordneten Straße zu bringen.
An den Stichstraßen ohne Wendekammer ist ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. V 32

2. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Datum : März 2012

Plankontor städtebau

Ernenstraße 126, 26121 Oldenburg

pk gmbh • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax: 0441 / 9 72 01-99 • Email: plankontor-staedtebau.de

Moormerland, 17. Dez. 2012

Gemeinde Moormerland

- HSG IV.2 - Planung -

Bürgermeister

Struckhoff

2. Ausfertigung

Bahn: Ge:

Blattgröße : 0,91 m²