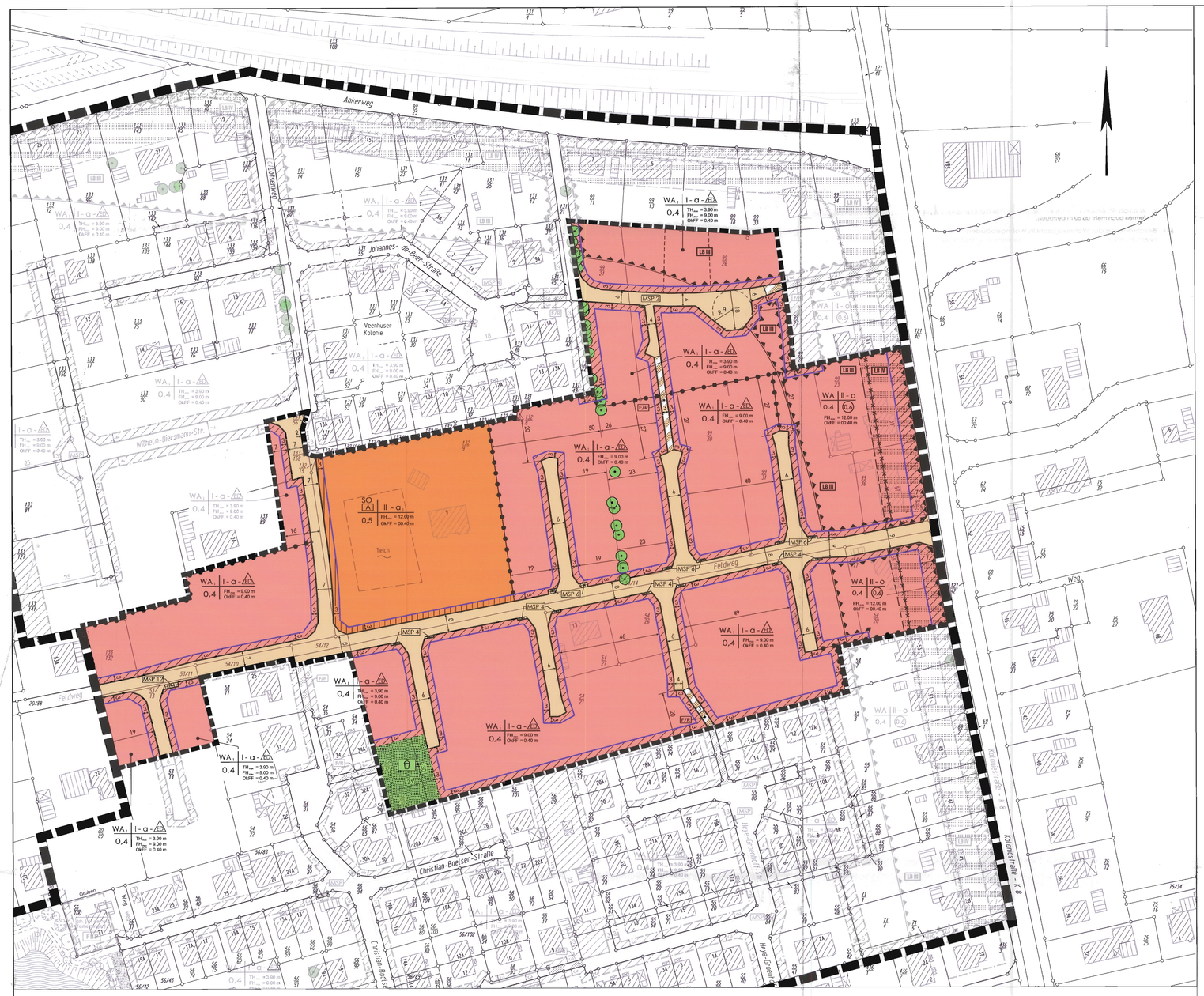


Gemarkung Veenhusen — Flur 3 — Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro : 11.04.2014, Az.: 13282

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38, 26789 Leer - Loga
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland HSG IV.2 /61.2 - Planung digital erstellt.

Software : MicroStation V8i
Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011)(BGBl. I, S. 1509) und des §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 11. April 2014

Siegel

Bürgermeister

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

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 : 11.04.2014). 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, 11. April 2014

Vermessungsbüro BEENING

Siegel

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38, 26789 Leer - Loga
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

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, 03. März 2014

Dipl.-Ing. H. Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.V 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 10. Okt. 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 11. April 2014

Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2013 dem Entwurf der 3. 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 10. Okt. 2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 und der Begründung haben vom 21. Okt. 2013 bis 21. Nov. 2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 11. April 2014

Siegel

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Dez. 2013 dem geänderten Entwurf der 3. 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 03. Jan. 2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 und der Begründung haben vom 13. Jan. 2014 bis 13. Feb. 2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 11. April 2014

Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in einer Sitzung am 13. März 2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 11. April 2014

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. April 2014 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ist damit am 15. April 2014 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 25. April 2014

Siegel

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Siegel

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§ 1 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 auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$) sind sämtliche Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Darüber hinaus sind nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gem. § 1 (5 u.6) BauNVO).

§ 2 Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA $_1$) durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25% überschritten werden. (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

§ 3 Abweichende Bauweise (a und a $_1$)
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a und a $_1$) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO i. V. mit § 9 (1) Nr. 2 BauGB) zu errichten.
1. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) darf die Gebäudelänge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser höchstens 18 m betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
2. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a $_1$) darf die Gebäudelänge der in § 22 (2) Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen.

§ 4 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).

§ 5 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 Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäudeversprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Kniepelwände, 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 (2) BauGB und gem. § 18 BauNVO).

§ 6 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 (GaVo) und i. V. mit §12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 u. 1.8 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 7 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 alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Kreisstraße K 8 bzw. der Landesstraße L 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 III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
2. Innerhalb einer Entfernung von 20 m zur Straßenverkehrsfläche der Kolonieestraße (K 8) und des Ankerweges (nur das Teilstück parallel zur L 24) sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.
3. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in der selben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25b BauGB).

§ 9 Regenrückhaltebecken
Das auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen und zu begrünen. Für die Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu wählen.
Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:
Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Ligister, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 (1) Nr. 14 und 25a BauGB).

§ 10 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).

§ 11 Fläche mit bedingter Festsetzung (Kompensationsfläche BAB 31)
Die bauliche Nutzung der gekennzeichneten Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 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).

§ 12 Sonstiges Sondergebiet "Altenwohn- und Pflegeheim"
1. Das sonstige Sondergebiet (SO) "Altenwohn- und Pflegeheim" dient der Unterbringung eines Wohn- und Pflegeheims für die Tages- und Kurzzeitpflege einschließlich zugehöriger Nutzungen.
2. In dem sonstigen Sondergebiet (SO) "Altenwohn- und Pflegeheim" sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
   - Einrichtungen für die Tages- und Kurzzeitpflege
   - Service-Einrichtungen, Büro-, Seminar- und Sozialräume
   - Gemeinschaftseinrichtungen
   - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
   - Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf
3. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) das Wohnen nicht stören.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/7 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- ~~Hydrant~~
- MSP Müllsacksammelplatz
- MSP 6 Müllsacksammelplatz mit Flächenangabe in (6) m²
- Böschung

Hinweise :

1. 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 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - 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 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.
(Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVbl., S. 517).

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. 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

4. Müll-, Spermüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Spermüll 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 Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V 32 sowie die 1. Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 aufgehoben, soweit der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 diese überlagert.

6. Artenschutzrechtliche Bestimmungen
1. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Verfüllung der Teichanlage zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die Verfüllung der Teichanlage (Flurstück 132/9) außerhalb der Wasserlebensphase von Amphibien stattfindet. Eine Verfüllung ist daher nur in den Monaten Oktober bis Januar zulässig oder wenn das Gewässer trockengefallen ist.

2. 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 (entlang des Feldweges) sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA / WA $_1$)
- SO — Sonstige Sondergebiete
  Zweckbestimmung :
  - A — Altenwohn- u. Pflegeheim

2. Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,5 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl
- TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 5 der TF)
- FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (s. § 5 der TF)
- OkFF — Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (s. § 5 der TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der TF)
- a_1 — abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung (sh. § 3 der TF)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der TF)
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F/R — Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie

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

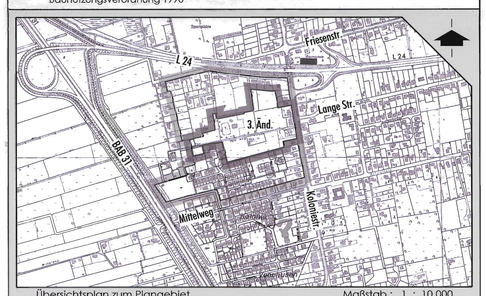
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Erhaltung : Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen 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. § 7.2 der textl. Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- (ÜbG) — Überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

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



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. V 32
3. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-

Datum : März 2014

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

Moormerland, 27. März 2014

Gemeinde Moormerland
- HSG IV/61.2 - Planung -

Struckhoff

25.04.2014	
11.12.2013	
08.10.2013	
29.04.2013	
15.05.2012	hs.
Datum:	Gez.:

Blattgröße = 0,91 m²