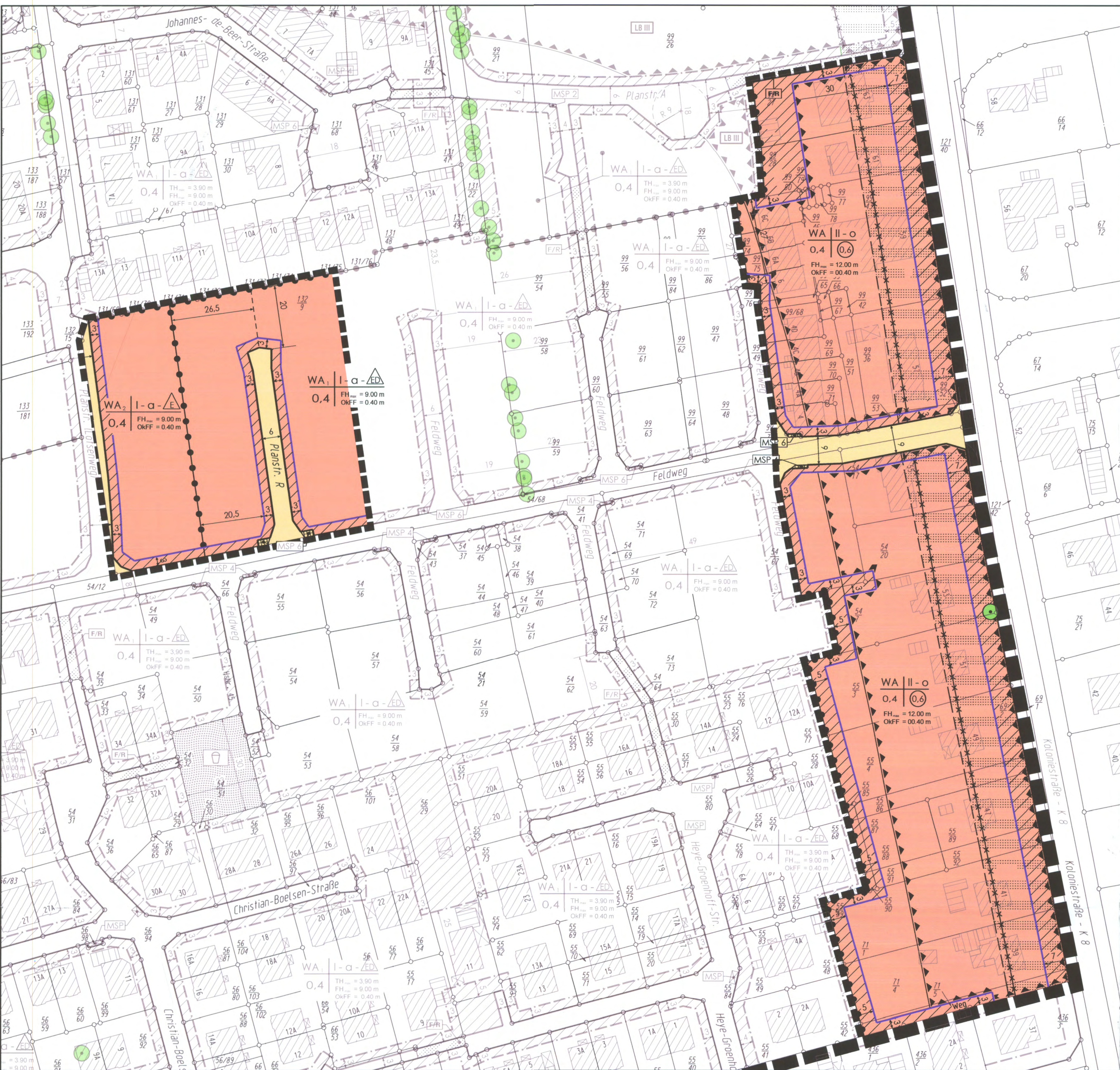




Gemarkung Veenhusen

Flur 3

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro :
Stand : 11.11.2015
Az.: B2016-0009
Dipl.-Ing. H. Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 2675 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

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

Die Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich VI, Planung digital erstellt.
Software: Bentley SELECT
MicroStation V8
Bentley Systems, Inc.

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 28. Juli 2016



Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

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 : 11.11.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 28. Juli 2016



Hattermann

Öffentl.-best. Verm.-Ing.

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) 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 Wohngebiet (WA) 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)

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) zu errichten.

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.

§ 4 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

1. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Einzelhaus (E) nur eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).

2. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte (ED) ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).

§ 5 Firsthöhenbezugspunkte (FH), Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF)

1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

2. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

3. 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 (GcVo) und i. V. m. § 12 (4) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 40 (1) NBOuO i. V. m. dem Anhang Nr. 1, 1. bis 1.4 u. 1.8 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Steiplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBOuO zulässig.

§ 7 Passiver Lärmschutz

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrisgestaltung 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 Außenwände (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) so zu 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 Schalldämmmaßes 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 Koloniestraße (K 8) 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) abzusichern.

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 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA / WA₁)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

FH_{max}

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

OkFF

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

a

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der TF)

o

offene Bauweise

△

nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der TF)

△

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der TF)

—

Baugrenzen

Straßenverkehrsflächen

—

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 Bundesimmissions-schutzgesetzes

Lärmpegelbereich (III + IV) gemäß DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

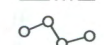
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenzen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (übG)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



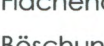
vorhandene Gebäude

10

Maßstabe



Hydant



Mülldeponie



Mülldeponie mit Flächenangabe in (a) m²



Böschung

Hinweise :

1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fahrgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren sicherer Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Öffentlichen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 0494 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

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 (PlanV90)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NABG/NatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NABG/NatSchG)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer der Müllzufuhr angelegenen Straße zu bringen.
An den Straßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Diese Bebauungsplanänderung überlagert den Bebauungsplan Nr. V 32 sowie die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes so, dass dessen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches unwirksam sind.

6. Kampfmittelbestand

Sollten bei Erdarbeiten Landkämpfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizei-dienststelle zu benachrichtigen.

7. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

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 Baufeldreinhaltung (entlang des Feldweges) sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fol-lende Altbäume vorher gutschäftlich untersucht werden.

Übersichtsplan zum Plangebiet

Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. V 32

4. Änderung

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Datum : Januar 2016

plan

kontor städtebau

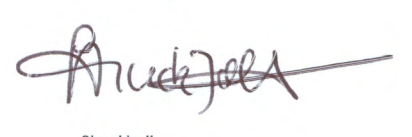
Ernenstraße 126, 26121 Oldenburg

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

Gemeinde Moormerland

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag



Stuckhoff

20.01.2016

11.09.2015

10.07.2014

Datum:

hs.

Get:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Baunutzungsverordnung 1990

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Blatgröße = 0,40 m²