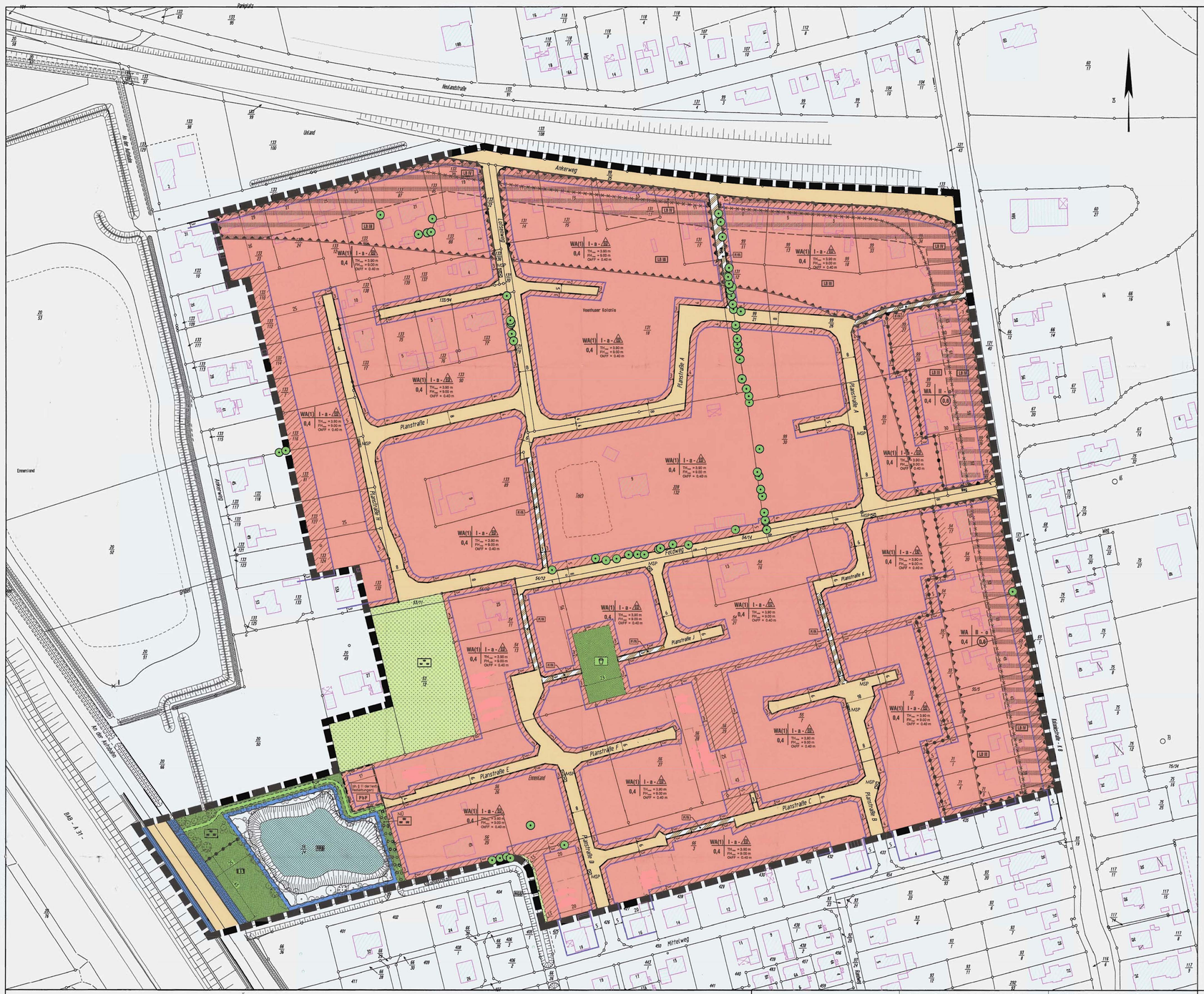


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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 Abs. 5 und 6 BauNVO).

§ 2 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).

§ 3 Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge 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 Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 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 Traufe, 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; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die auf der Dachhaut herauswachsen, Krüppelwalme, 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).

§ 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 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO 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 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 seitlich zur Straßenachse der Erkelstraße E 8 bzw. der Landesstraße L 24 liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass die dem 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 Kolonie Erkelstraße (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. Lärmschutzwandhöhe) abzuschirmen.
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).

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentraufe- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben 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, Liguster, 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA(1) — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl
TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 5 der textl. Festsetzungen)
FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (s. § 5 der textl. Festsetzungen)
OkFF — Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (s. § 5 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
FVR — Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
bei schmalen Flächen
RRB — Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
SP — Spielplatz
GI — Grünanlage
BP — Bolzplatz
NG — Nachrichtliche Übernahmen zur Kompensationsmaßnahme 31 zum Bau der BAB 31

Private Grünfläche
Zweckbestimmung :
RGS — Grünanlage Räumgutstreifen

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

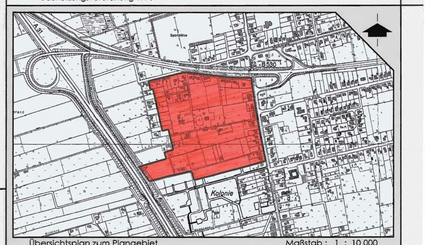
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Erhaltung : Bäume

8. 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)
FbF — Fläche mit bedingter Festsetzung (Kompensationsmaßnahme 31 zum BAB 31)

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

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Vermessungs- u. Katasterbehörde Leer
Az.: 06. Okt. 2004 / A - 1845/04

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

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (BGBl. I. S. 1224) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (Nds. GVBl., S. 36) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. V 32 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- 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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09. Nov. 2004).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.

Emden, 8. Juni 2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Günther Hattermann

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. bestellter Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Oldenburg, 8. Juni 2006

pk plankontor
städtebau GmbH • Lindenallee 23 • 26122 Oldenburg

Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax : 0441 / 9 72 01-99
Email plankontor_städtebau@t-online.de

Dipl.-Ing. Petra Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28. Sept. 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16. Feb. 2005 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 06. Juni 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15. Juni 2005 bis 15. Juli 2005 gemäß § 3 Abs2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30. Nov. 2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05. Dez. 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem Umweltbericht haben vom 13. Dez. 2005 bis 13. Jan. 2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Feb. 2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. Feb. 2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem Umweltbericht haben vom 16. Feb. 2006 bis 01. März 2006 gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 Satz 1 + 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Moormerland,

Siegel — Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 16. März 2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 3. Juni 2006

Siegel — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Juli 2006 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. Juli 2006 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 17. Juli 2006

Siegel — 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,

Siegel — Bürgermeister

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

Moormerland,

Siegel — Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 29/4 — Flurstücksgrenze
- 29/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 — Maßkette
- ~~Hydrant~~
- ~~Trafostation~~
- MSP — Müllsackstellplatz
- Böschung

Hinweise :

1. 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bestätigung 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 30.06.1989, 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 Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

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

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

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. V 32

- Ortschaft Veenhusen -

Datum : November 2004

plan kontor städtebau
Lindenallee 23, 26122 Oldenburg

pk gmbH • 26122 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax.: 0441 / 9 72 01-99 e-mail plankontor_städtebau@t-online.de

Moormerland, 8. Juni 2006

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -

Kramer — 2. Ausfertigung

02.02.2006	
03.11.2005	
26.05.2005	
28.10.2004	
23.09.2004	hk.
Datum:	Gez.:

Blattgröße = 0.91 m²