

Gemarkung Warsingsfehn — Flur 13 — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: *05. Okt. 2020*
Az.: L4 - 323/2020
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete

MK — Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1,0 — Grundflächenzahl

FH max — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

OkFF max — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Zweckbestimmung:

FRB — Fußgänger- und Fahrradbereich

5. Sonstige Planzeichen

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

LPB IV — Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 (vgl. TF Nr. 10)

1. OG. — 45 dB(A)-Isolinie nachts für das 1. Obergeschoss (vgl. TF 11)

DG. — 45 dB(A)-Isolinie nachts für das Dachgeschoss (vgl. TF 11)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl I, S. 2939) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Gemeinde Moormerland den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 15.11.2021 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, den 15.11.2021 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Gemarkung: Warsingsfehn, Flur: 13
Feldvergleich am: 05.10.2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Westerende 2 - 4, 26789 Leer
Az.: L4 - 323/2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 05.10.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 1.12.2021 — Katasteramt Leer, Im Auftrage: Unterschrift (Rödenbeck)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

Leer, den 15.11.2021

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich III und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich III und die Begründung haben vom 01.06.2021 bis einschließlich 02.07.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 15.11.2021 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III in seiner Sitzung am 11.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 15.11.2021 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III ist damit am 15.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den 15.11.2021 — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist die Verletzung von Verfahrens oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland, Der Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland) eingesehen werden.

3. Archäologische 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 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hofenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05. 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für im Straßenbereich der Karl-Carstens-Straße vorhandene Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

6. Bundeswehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich III befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz, im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel und in einem Jettiefflugkorridor.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden sollen, wird in jedem Einzelfall darum gebeten, die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Flurstücksgrenze — Flurgrenze
vorhandene Gebäude — Maßkette
Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In dem festgesetzten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig; folgende Warengruppen bzw. Sortimente sind unzulässig:
   - Hobbybedarf, Zooartikel (Sortimente: Tierfutter, Zoobedarf, Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies)
   - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
   - Möbel, Antiquitäten (Sortimente: Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände)
   - Baumarktartikel, Gartenbedarf (Sortimente: Eisenwaren, Baumarktartikel, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenbedarf)
   - Nahrungs- und Genussmittel

   Zulässig sind eigentlich unzulässige Warengruppen bzw. Sortimente als so genannte Randsortimente.
2. In dem festgesetzten Kerngebiet (MK) wird festgesetzt,
   - dass Wohnungen i. S. von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
   - dass Wohnnutzungen i. S. von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig sind.
3. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6a (3) Nr. 1 und 2 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Maß der baulichen Nutzung

4. In den festgesetzten Baugebieten (Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU)) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 12,60 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (MK und MU) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OkFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

6. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Baugebiete (MK und MU) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Einschränkend gilt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße und der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig sind.

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

7. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. W 50, Teilbereich III verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
   - Anpflanzung von 12 Obstbäumen auf dem Flurstück 53/28 der Flur 7 Gemarkung Jheringsfehn; Entwicklungsziel: Obstwiese (HO)

   Hinsichtlich der Details zu den aufgeführten externen Kompensationsmaßnahmen wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.
   Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50, Teilbereich III folgenden Pflanzperiode (Oktober bis März) vollständig umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfall- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

9. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Urbanen Gebiet (MU)

   In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
IV	70

   Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."
10. Schallschutz von Außenwohnbereichen im Urbanen Gebiet (MU)

    In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV (LPB) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Freisitze und Balkone) nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (wie z. B. die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) sichergestellt werden kann."
11. Schallschutz von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen im Kerngebiet (MK)

    In den gekennzeichneten Bereichen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) sind zu öffnende Fenster im 1. Obergeschoss (1. OG.) und im Dachgeschoss (DG.) von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z. B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude, Abschirmung der betroffenen Fassade) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Kompensationspflanzung von 12 Obstbäumen auf dem Flurstück 53/28, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn (vgl. TF Nr. 7)



Grenze des externen Geltungsbereichs (Kompensationsfläche)

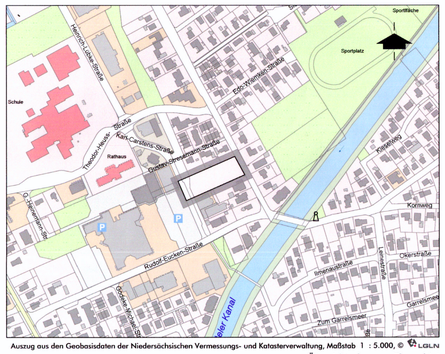
Abgrenzung der von der Gemeinde Moormerland auf den Flurstücken 53/28 und 53/37, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn, geplanten Obstwiese

GEMEINDE MOORMERLAND

Ortschaft Warsingsfehn

BEBAUUNGSPLAN NR. W 50
- Teilbereich III -

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 25
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

Urschrift

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de