



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5 1 Zweckgebundene Nutzung (öffentliche Grünfläche)**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" sind auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) bauliche Anlagen mit folgenden zweckgebundenen Nutzungen zulässig:
- Kiosk
- Sanitär- und Umkleekabine
- Badeplatz
- 5 2 Traufhöhe**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
- Oberer Bezugspunkt (Traufhöhe) - Schneidlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt - Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) des "Sauter Weges".
- 5 3 Natur u. Landschaft**
1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" (§ 23 BauNVO) sind ausschließlich mit wasserunverträglichen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
2. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der Badebetrieb nicht zulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Maßnahmen zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Realisierung des Bebauungsplanes, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 25 "Badensee Neermoor" umgesetzt. Dementsprechend sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Anlage eines naturnah gestalteten "Gewässeraltarms"
- Umsetzen gefährdeter Vegetations- und Tierbestände
- Pflegemaßnahmen
- 5 4 Pflanzgebiet**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Planliste des GOP). Die Gehölzpflanzungen sind auf den Flächen als Absicherungswand, "Neben"-Gehölzzone einzurichten.
Pflanzenarten:
Blauliche Esche, Eberesche, Schwarzerle, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Holunder, Hasel, Schneebühl, Pfaffenhütchen, Sanddorn.
Als Gehölzqualitäten sind vorzusehen:
für Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
- 5 5 zu erhaltender Baumbestand (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befehls sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5 6 Vorhandene Bäume**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befehls sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5 7 Kompensationsfläche**
Von der 6 ha großen Fläche des Flurstückes 51, der Flur 30, der Gemarkung Neermoor ist ein Anteil von 1,0 ha hochverfälschter Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 25 (Kompensationsfläche). Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 25 realisiert.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Gebäude
- Maßstabskette:
10 m
Hydromarkierung
20 kV Versorgungsleitung
Richtfunkstreife
Besehung bzw. Graben-Wichte

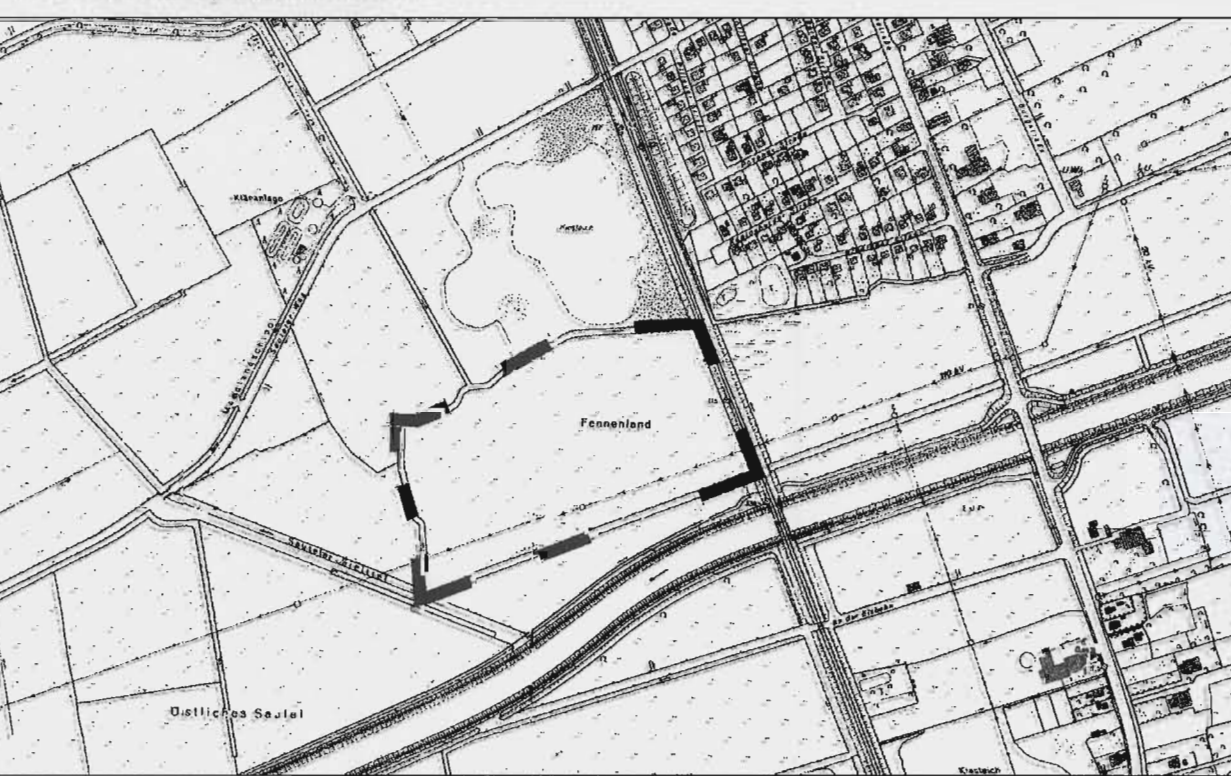
Hinweise:

- 1. Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Flurstücksverordnung 1990 (FlurstV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 2. Grünordnungsplanung (GOP)**
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. N 25.
- 3. Externe Kompensationsmaßnahmen**
Im südlichen Unterbereich, auf dem Flurstück 74, des geplanten Abgabebereiches der Firma "TR Transal Gebel" besteht das Bebauungsplan-Geltungsbereich, werden Maßnahmen zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Leistungsfähigkeit der Naturhaushalte, hervorgerufen durch das "Sandspülen" und überdecken der Altablagungen und der vorhandenen Umstrukturierungen im nördlichen Unterbereich des "Badesees Neermoor" (Bebauungsplan Nr. N 25) durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Landschaftsökologischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren zum Bodenaufbau in Neermoor abschließend geregelt und werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. N 25 "Badensee Neermoor" nachrichtlich übernommen.
- 4. Bodentunde**
Sollten innerhalb Bau- und Erdarbeiten un- oder fruchtgeschädliche Bodentunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz nachprüflich sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Bauwerkpflege zu melden.
- 5. Altablagungen, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 6. Gewässer III. Ordnung**
Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 25 "Badensee Neermoor" befindet sich das Gewässer III. Ordnung, der "Meerzugschloot" der Gemarkung Neermoor. Die Unterhaltung des "Meerzugschloot" erfolgt einseitig von Flurstück 51 (Kompensationsfläche).
- 7. Übertragene Kompensationsfläche**
Der Bebauungsplan Nr. N 25 "Badensee Neermoor" überlagert eine Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. N 25 "Jugendheim". Die Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. N 25 "Jugendheim" wird im Rahmen der Kompensationsplanung (GOP) des Bebauungsplanes Nr. N 25 "Badensee Neermoor" mit einbezogen.
- 8. Wasserrichterliche Genehmigungen (gem. § 119 NWG)**
Für die festgesetzte geplante Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 NWG erforderlich. Der Antrag auf die wasserrechtliche Genehmigung hierzu wird im Rahmen der Befreiungsfeststellungsplanung und der damit verbundenen wasserrechtlichen Genehmigungen für das Flurstück 51, der Flur 30, der Gemarkung Neermoor eingeleitet.
- 9. Richtfunkstreife**
Über der Flurstück 51 verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximale zulässige Bauhöhe von 81 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Im Bereich des Gewässer-Nordufers befinden sich entsprechend einer "Untersuchung des Badesees Neermoor" (ausgearbeitet von chemischen Untersuchungsausschüssen Ende und den Ingenieurbüros H. & H. Götke, Hasel) Altablagungen in Form von Bauschutt und leeren Fässern. Die Altablagungen werden über Sanierungsmaßnahmen beseitigt und abgedeckt. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 NWG wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bodenaufbau der Firma "TR Transal Gebel" in Neermoor beantragt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Lage der Kompensationsfläche:



Gemarkung Neermoor, Flur 31, Flurstück 30, Größe: 96.000 m² - Anteil werden ca. 16.000 m² benötigt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
Grundfläche mit Flächenangabe
Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe ≤ 3,00 m (Bezugspunkt sh. § 2 der textl. Festsetzungen)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Naturschutz

Badeplatz

Zweckgebundene Bebauung

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

Umgrenzung von 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: Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: mit Nutzungsziffern 1 - 2

Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume, Sträucher

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

Wasserfläche

7. sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

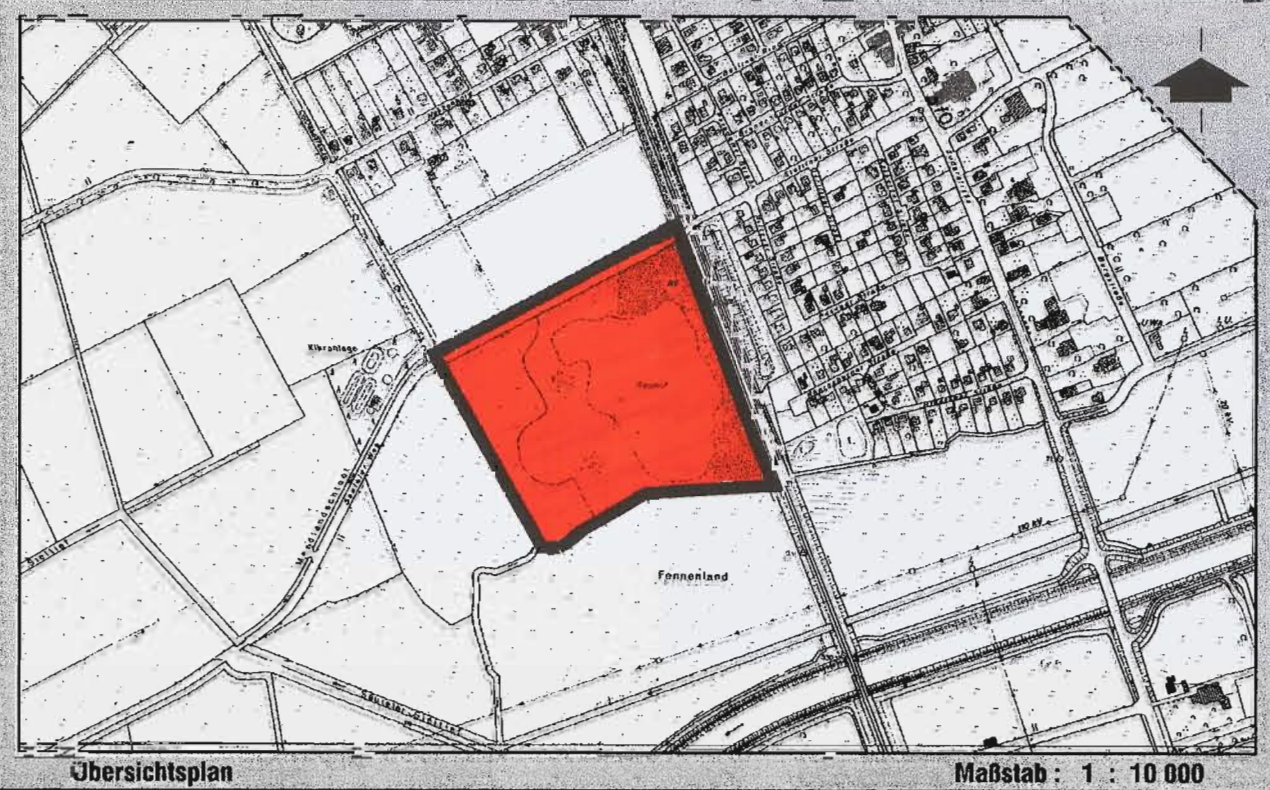
Zweckbestimmung:

St = Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (üBG)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Baunutzungsverordnung 1990	Grundfläche (GR)	Traufhöhe (TH)



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. N 25

- Ortschaft Neermoor -

Die vorstehende Fotokopie stimmt mit dem Original
wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.
Moormerland, den 06. Jan. 01

Der Bürgermeister
[Signature]

Datum: April 2000

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 26349 Jade/Jaderberg Tel. (04454) 918382 Fax 918380

Moormerland, 06. Dezember 2000

Gemeinde Moormerland - B a u a m t -																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--