Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 /1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
WA Allgemeine Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ (0,3) Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe
OKFF Oberkante Fertigfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

überbaubare Fläche
Flächen für den Gemeinbedarf
nicht überbaubare Fläche
F Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch, Netzanbindung Windpark Firrel

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Ö Öffentliche Fächen
RS Räumstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- schmale Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Gemarkung Jheringsfehn Flur 4 Maßstab: 1 : 1 000

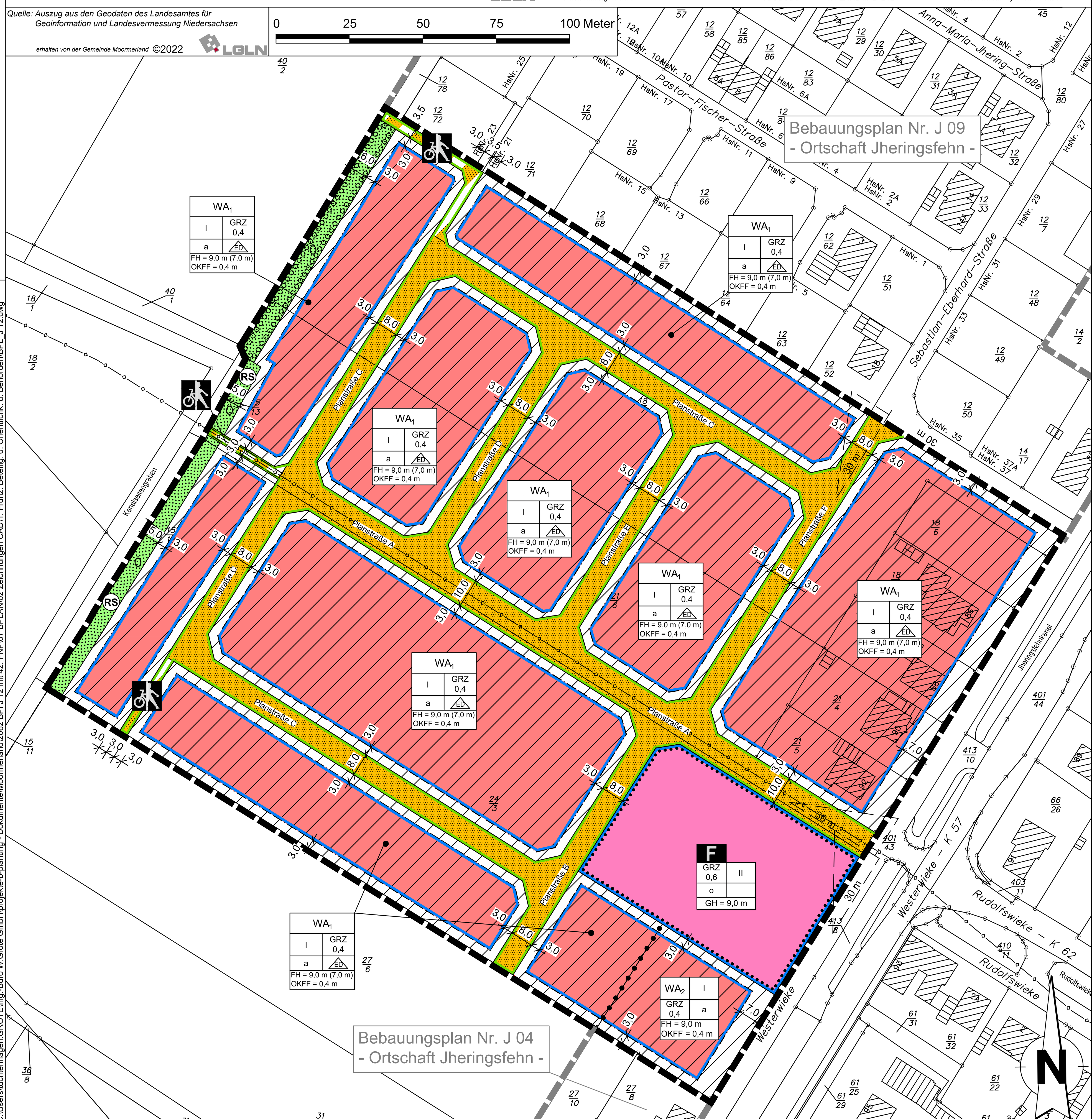
Planunterlage :

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

Feldvergleich innerhalb des Bebauungsplanes am: __.__.20__
Gesch.-Nr.: ______
Bezogen über Vermessungsbüro : XXXXXX XXXXXX XXXXXX.

Der Bebauungsplan wurde vom regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH Grulandstraße 2; 49832 Freren digital erstellt.
Software : WSLANDCAD 2021 Widemann Systeme GmbH

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
erhalten von der Gemeinde Moormerland ©2022



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bakanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetztes vom 22. September 2022 (Nds GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. J 12 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

©20__

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __.__.____). 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, __.__.____

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 12 wurde ausgearbeitet vom:

ING. BÜRO W. GROTE GmbH

Papenburg, --.--.----

Planverfasser

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am .... bzw. in der Zeit vom .... bis .... durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am __.__.____ unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 12 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 12 und der Begründung (mit dem Umweltbericht) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 12 und der Begründung haben vom __.__.____ bis zum __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. J 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (mit dem Umweltbericht) beschlossen.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

INRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. J 12 ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. J 12 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung (mit dem Umweltbericht) nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, __.__.____

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 sowie Vorhaben im Sinne des § 60 Abs. 1 NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen und somit zulässig.

1.2 In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,0 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,0 m reduziert werden.

1.3 In dem Bereich, wo gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unter Beachtung von 1.2 zulässig.

1.4 In den seitlich und rückwärtig gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Ausnahme des 8,0 m Abstandbereiches zum Kanalseitengraben sind Garagen und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 sowie Vorhaben im Sinne des § 60 Abs. 1 NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 zulässig.

§2 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Nutzungsbeschränkungen

2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gilt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.

§3 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 1 Wohnung pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

3.2 In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Einzel- und Doppelhäuser die Länge von 16,0 m nicht überschreiten dürfen.

§4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Je 300 m² neuversiegelter Verkehrsfläche ist in der öffentlichen Verkehrsfläche und pro neu bebautemGrundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linde

4.2 Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB) sind i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht Bäume und Sträucher entsprechend den nachfolgenden Ausführungen anzulegen:

Pflanzliste (Bäume und Sträucher)

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Sandbirke
Salix caprea Salweide	(Bienenweide)
Rosa canina Hundsrose	(Bienenweide)
Frangula alnus	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn (Bienenweide)
Prunus spinosa	Schlehe (Bienenweide)
Rubus fruticosus spec.	Brombeerarten
Salix aurita	Öhrchenweide

Pflanzmaterial:
2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück
Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt

Die Baumarten sind tendenziell im Kern und die Straucharten zum Rand hin zu pflanzen.
Die Pflanzung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten mindestens 1,6 m hohen, kaninchensicheren Wildschutzzaun gegen Verbiss- und Fegeschäden einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu reparieren. Sobald die Gehölze eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbissgefährdet sind (i.d.R. 8 - 10 Jahre), ist der Wildschutzzaun wieder abzubauen.

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde erweitert bzw. verändert werden.

4.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der nach § 4 Nr. 4.1 und 4.2 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§5 Maximale Firsthöhe, maximale Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF)

5.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) bei einer Dachneigung von 30° oder mehr 9,0 m. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

5.2 Die maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (FH, Staffel) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 7,0 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

5.3 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 0,4 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

§6 Untergeordnete Gebäudeteile

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J 12 mit Ausnahme der „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr".

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA)sind als Dachformen von Gebäuden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Die Bauvorschrift zur Dachneigung und Dachform gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,0 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind darüber hinaus auch flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7° bis 29°ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand von dem Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (straßenseitig) Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

5. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge und Zufahrten sowie die Anlagen des privaten, ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

6. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
   - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,0 m des Gebäudes zulässig.
   - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
   - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
   - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
   - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1,0 m² sind nicht zulässig.
   - Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
   - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
   - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

Baunutzungsverordnung
Es gelten die Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Überlagerung rechtswirksamer bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. J 12 überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. J 4. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Bodenfunde
Im Geltungsbereich des vhb. Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-33, 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.

Bodenverunreinigungen
Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Moormerland zu benachrichtigen.

Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und / oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

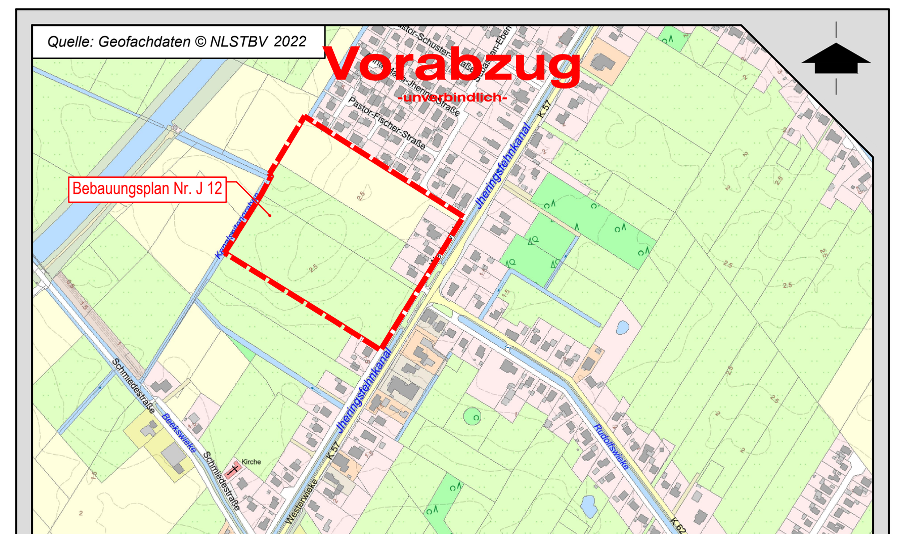
Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können nicht gestellt werden.

Artenschutz
- Vermeidungsmaßnahme V1: Potenziell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der potenziell notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Vor möglichen Abriss-, Räumungs- oder Umbauarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.
  Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.
- Ausnahmen: Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V3 nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Hochwasserrisikogebiet
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Bereich liegen, für welches nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] überschwemmt werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen in zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland-Warsingsfehn) eingesehen werden.



Übersichtsplan zum Plangebiet ohne Maßstab

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Jheringsfehn -

Bebauungsplan Nr. J 12

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __________bis einschl. __________

Datum : 30.04.2024

W. Grote BERATENDER INGENIEUR ING-BÜRO FÜR HOCH-, TIEF- UND ANLAGENBAU BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10 D-26871 Papenburg
Telefon: (04961)9443-0 Telefax: (04961)9443-50 mail@ing-buero-grote.de

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeister
Im Auftrage:

Datum: Datum: Gez.: