

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 BauNVO (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 BauNVO)
 überbaubare Fläche
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH_{max} maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe (s. § 8 der TF)

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

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

Sonstige Planzeichen
 Bezugspunkt fortlaufend nummeriert mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. J 6 B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen vhb. Bebauungsplan Nr. J 6 B bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 ©2024 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Vorläufiger Stand vom April 2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, _____
 Katasteramt Leer _____
 (Unterschrift)

PLANVERFASSER
 Der Entwurf des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B wurde ausgearbeitet vom ING. BÜRO W. GROTE GmbH
 Papenburg, _____

Papenburger, _____
 Planverfasser _____

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 Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B 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 und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich ausgelegt.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich ausgelegt.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 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 _____

INRAFFETRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekannt gemacht worden. Der vhb. Bebauungsplan Nr. J 6 B ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerthalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung (mit dem Umweltbericht) nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, _____
 Bürgermeister _____

§ 7 Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist die Fläche gem. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Verdachtsfläche eingestuft. Zur Bewertung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist vor Baubeginn (spätestens vor Abriß der Gebäude) in Abstimmung mit dem Landkreis Leer eine historische und orientierende Erkundung gem. BBodSchG durch eine im Altlastenbereich fachlich versierte Person durchzuführen.

§ 8 Ermittlung der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl wird abweichend zu Satz 2 auf 0,85 erhöht.

Immissionen K57

Von der Kreisstraße 57 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht 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-Waringsfehn) eingesehen werden.

HINWEISE

BauNVO

Es gelten die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, Bekanntmachung am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 vhb. Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. J 6 A. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden vhb. Bebauungsplanes 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: Tongefäßscherven, Holzkohlenansammlungen, Schichten 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.: 04941/1799-32, 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrverdrängliche, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden, welche Maßnahme zu erfolgen hat.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens während der Baumaßnahmen oder des laufenden Betriebs sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- und Oberflächenwasser) verhindern und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde des Landkreises Leer zu informieren. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Behebung der Kontamination ist mit der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Abfälle und überschüssiger Boden

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Leer. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Leer.

Seit dem 01.08.2023 sind bei der Entsorgung von mineralischen Abfällen die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung sowie der novellierten Bundesbodenschutzverordnung jeweils vom 09.07.2021 zu berücksichtigen. Demnach sind anfallende Abfälle (ob Bodenaushub oder Baustellenabfälle oder sonstige Materialien) hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, der Bundesbodenschutzverordnung sowie der LAGA PN98 zu bewerten.

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover, 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 (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

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 Erneuerung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen der Landwirtschaft

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

Artenschutz

Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB während des Fortführungszeitraums von 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze / Erschließungssachsen 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 auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl der Lichtpunkte und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Naturlichtlampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Unterbindung des Eindringens sind Leuchten mit einem abgedichteten Gehäuse zu verwenden.

Gemarkung Jheringsfehn Flur 7 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :
 Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1 000
 Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 vorläufiger Stand : 08.04.2024 LGLN

Datum des Feldvergleichs : xx.xx.2024
 Aktenzeichen : L-xx/2024
 Bezogen : Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -
 Der Bebauungsplan wurde vom Ing. Büro W. Grote GmbH digital erstellt.
 Software : WSLANDCAD 2021 Widemann Systeme GmbH

Planzeichnung Bebauungsplan M. 1:1000

MI	
i	a
GRZ	0,6
FH _{max}	11,0 m

2.28 m über NHN

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:1000

MI	
i	a
GRZ	0,6
FH _{max}	11,0 m

2.28 m über NHN

Fassadengestaltung mit einem regionaltypischen rot bis rotbraun

Ansicht Norden
 Ansicht Osten
 Ansicht Süden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

§ 1.2 Mischgebiet (MI) „Einzelhandel/Wohnnutzung“

Allgemein zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 799 m².
- Es ist nur der Verkauf „nahversorgungsrelevanter Sortimente“ gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Moormerland (CIMA 2019, S. 80) zulässig.
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
 - pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - Zeitung und Zeitschriften
- Der Anteil der darüberhinausgehenden Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
- Eine untergeordnet dimensionierte Wohnnutzung (max. drei Wohneinheiten).

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH) wird auf maximal 11,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fahrbahnrandes der nördlichen Straße „Westerwieke“ (BZ 2 s. Planzeichnung).

§ 4 Abweichende Bauweise (a)

Innerthalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten und richten sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke ist entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes zu bewirtschaften (1. Änderung zum Erlaubnisantrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 25.03.2019, Genehmigung vom 09.12.2019, Az. III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PfG-320/2019) für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B in der Gemeinde Moormerland, Landkreis Leer, Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg).

§ 6 Maßnahmen zur Einbindung der Vorhabensfläche in das örtliche Landschaftsbild

Zur Einbindung der Vorhabensfläche in das örtliche Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs mind. 20 Hochstämme (standortgerechte und klimaresistente Laubbäume, Hst. 10-12) zu pflanzen.

Baumartenliste
 Feldahorn *Acer campestre*
 Felsenbirne *Amelanchier arborea*, Robin Hill
 Blumenesche *Fraxinus ornus*
 Mehlbeere *Sorbus aria*
 historische und standortgerechte Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Die Hochstämme sind in der auf die Realisierung des Vorhabens (Fertigstellung der Stellplatzanlage) folgende Pflanzperiode zu pflanzen.

Vorabzug -unverbindlich-

Übersichtsplan zum Plangebiet ohne Maßstab

GEMEINDE MOORMERLAND - Ortschaft Jheringsfehn -

vhb. Bebauungsplan Nr. J 6 B

Entwurf

Datum : 25.04.2024

Ing.-Büro W. Grote GmbH BERATER INGENIEUR 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
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

Datum: Datum: Gez:

C:\Bauunterlagen\GROTE\Ing.-Büro W. Grote GmbH\Projekte\Bjhering -\Dokument\Moormerland\T01_Nahversorg_BN_J 6 B\Bau-AN_Flur02_Zeichnungen\CADZ_Bebaug_1.dwg, c:\chemie\BfBn_1.dwg