

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO**
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Vergnügungsstätten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ gem. § 10 Abs. 2 BauNVO**
Das Sondergebiet SO dient dem Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes und zeitlich untergeordnet im Jahr als Dorfplatz.
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - die Anlage von höchstens 10 Standplätzen
 - die Errichtung von Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen.
 - die alternative (zeitlich befristete) Nutzung als Dorfplatz für Dorfveranstaltungen, einschl. damit verbundener Parkplatznutzung.
- Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO**
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch ohne oder mit vermindertem Grenzabstand gebaut werden darf.
- Höhen gem. § 18 BauNVO**
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Firsthöhe ist, senkrecht von der jeweils mittigen Fassade gemessen, die Oberkante der Emders Straße.
Der obere Bezugspunkt ist der First am höchsten Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**
Der gekennzeichnete Gewässerräumstreifen ist von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und dauerhaften Bewuchs freizuhalten. Der Gewässerräumstreifen darf zum Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ nicht eingefriedet werden, so dass die Zugänglichkeit zum Gewässer gewährleistet ist.
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Sind in Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

Siegel

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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, den _____

(Unterschrift)

Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Im Technologiepark Nr. 4
29129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.04.2024

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den _____

(Bürgermeister)

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der NDSchG des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in 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 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

4. Lärmschutz auf dem Wohnmobilstellplatz

Um die Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz zu gewährleisten, wird eine Beschilderung aufgestellt, die zur Einhaltung der nächtlichen Ruhe (von 22.00 - 06.00 Uhr) auffordert.

5. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse muss unter 60°C liegen.

6. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“.

Es treten die entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. O 28 mit Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 außer Kraft.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete
- SO** Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH: 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- Parkanlage

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

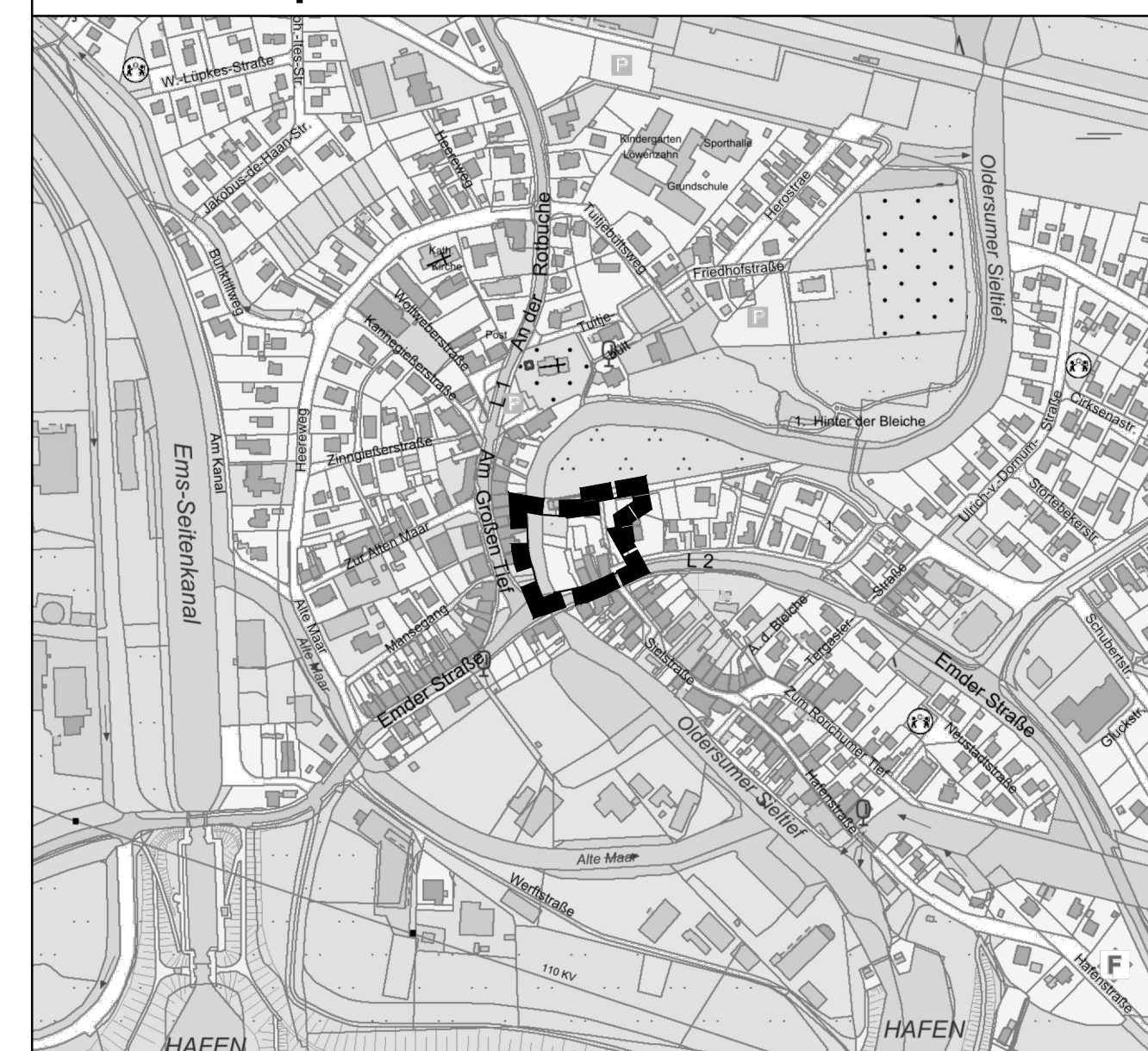
- Oldersumer Tief
- Gewässerräumstreifen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Moormerland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. O 28 "Ortschaft Oldersum"

-Entwurf-

Verfahren gem. § 13a BauGB

M. 1 : 1.000