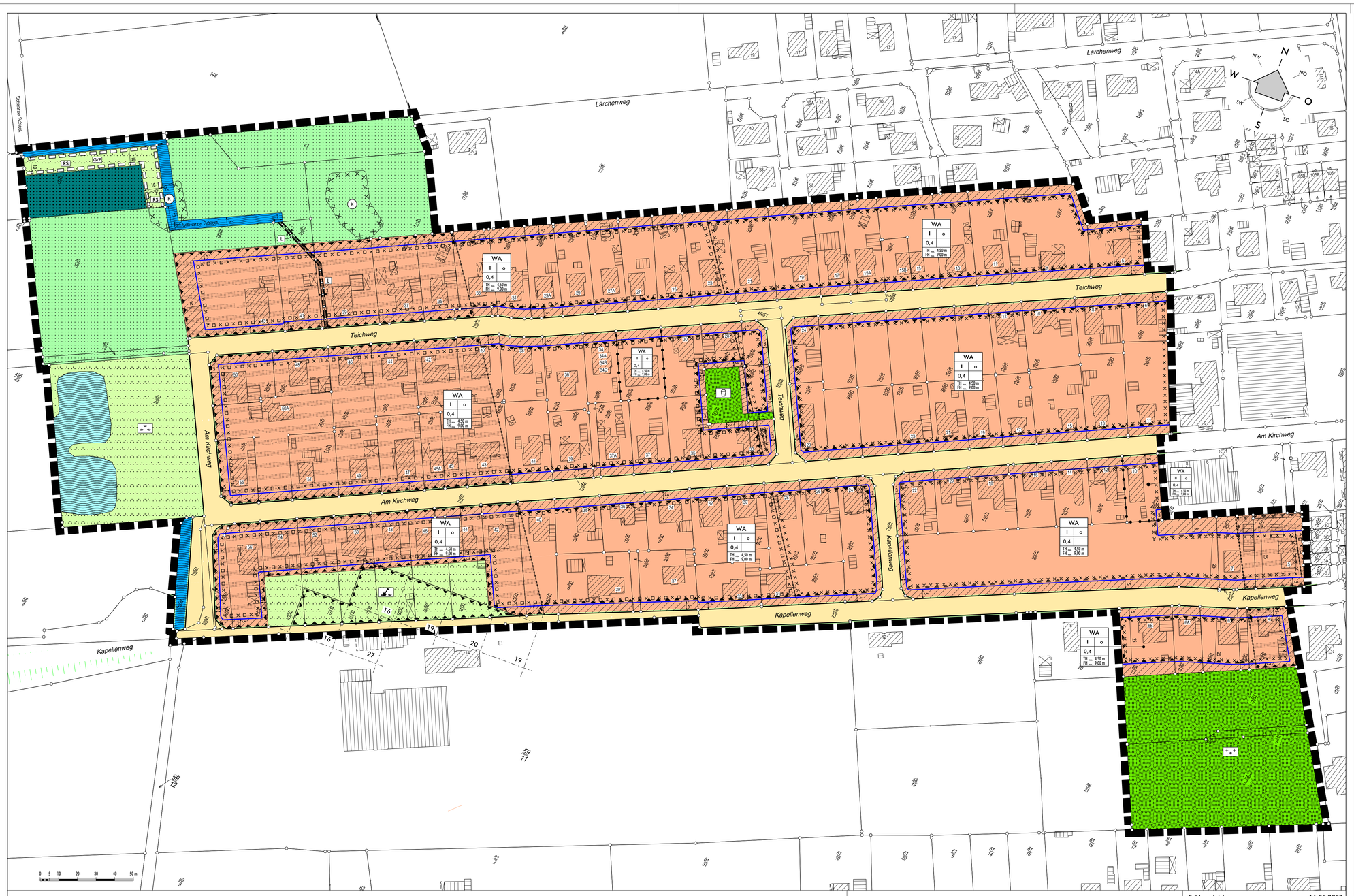


Gemarkung Neermoor | Flur 16 | Maßstab: 1 : 1.000 | Planunterlage

Feldvergleich am: *16.05.2022*
Az.: L4 - 133/2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Leer -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

TH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 5)

FH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Friedhof

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Grünanlage

Hausgarten

RS — Gewässerräumsstreifen

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

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

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Grabengewässer

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen:

GF — Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 15)

L — Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 16)

bei schmalen Flächen

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

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone usw.), (vgl. TF Nr. 12)

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Schlafräume (vgl. TF Nr. 11)

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume (vgl. TF Nrn. 10 und 11)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzvorgaben

K — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. TF Nr. 14)

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Gemeinde Moormerland den Bebauungsplan Nr. N 41 bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 41 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Neermoor, Flur: 16 tfw.,
Az.: L4 – 133/2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16.05.2022). 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 — Katasteramt Leer
Im Auftrage:

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. N 41 wurde ausgearbeitet von:

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 41 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 41 und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. N 41 in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. N 41 ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. N 41 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. N 41 ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den — Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig sind.
2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO; Ferienwohnungen, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, sind zulässig.
3. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden festgesetzt. Es gilt, dass pro Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig sind. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus eneinandergebaut sind, gilt, dass je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen (Wo) zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie § 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 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. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie § 18 (1) BauNVO bei einem Vollgeschoss nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Bauweise

6. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (o) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 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. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die bereits in die straßennahen Bereiche gebaut wurden, besitzen Bestandsschutz, wenn sie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 78 nicht widersprechen, ohne Baugenehmigung erteilt wurde oder gemäß § 62 NBauO eine Mitteilung bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wurde.

Private Grünflächen

8. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen (RS)" sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen, Abgrabungen und Kompostanlagen unzulässig. Der Räumstreifen ist von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

Immissionsschutz

9. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz vor Geruchsimmissionen" (vgl. Kennzeichnung bei Nachrichtlichen Übernahmen) sind bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt dienen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien), unzulässig.
10. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Aufenthaltsräume" sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

„Maßgeblicher Außenlärmgel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35

In der obenstehenden Tabelle werden die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt (vgl. Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 41: Immissionsraster maßgeblicher Außenlärmpegel in der Abb. 5 des schalltechnischen Gutachtens). Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

11. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Schlafräume" ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z. B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten (vgl. Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 41: Immissionsraster maßgeblicher Außenlärmpegel in der Abb. 4 des schalltechnischen Gutachtens). Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$> 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Be- reich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥$L_{r,Nacht}$>45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
12. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Außenwohnbereiche" sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig (vgl. Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 41: Immissionsraster maßgeblicher Außenlärmpegel in der Abb. 3 des schalltechnischen Gutachtens). Als schallabschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Errichtung einer geeigneten schallabschirmenden baulichen Anlage. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A)≤$L_{r,Tag}$>55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
13. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden. Von den oben aufgeführten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Sonstige Festsetzungen

14. Es besteht innerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB mit „K" gekennzeichneten Bereiche des Geltungsbereichs ein begründeter Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Gemäß § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass vor Durchführung von Arbeiten zur Tiefgründung/mit Tiefbaumaßnahmen/Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund erst begonnen werden darf, wenn durch eine zugelassene Fachfirma für Kampfmittelbergung nach Sondierung, mindestens abgestimmt auf den Umfang des jeweiligen Eingriffs, schriftlich die gefahrlose Nutzung des Grundstückes in Bezug auf Kampfmittelalltlasten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen attestiert wurde.
15. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (GF) werden zugunsten der Sielacht Moormerland festgesetzt
16. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (L) werden zugunsten der Gemeinde Moormerland festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern mit einer Wuchshöhe über 3 m dauerhaft freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BV)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 41 der Gemeinde Moormerland.

§ 1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30°-50°. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

§ 2 Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Sonnenkollektoren u. ä.) und passive Sonnennutzungssysteme (z.B. Wintergärten u. ä.) dienen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig.

§ 3 Breite von Grundstückszufahrten

Die maximal zulässige Breite von Grundstückszufahrten beträgt 4 m. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Zufahrt mit maximal 4 m Breite zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten beträgt die maximal zulässige Breite von Grundstückszufahrten 6 m. Es ist je Gebäude/Doppelhaushälfte nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen sind nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen, endausgebauten Erschließungsstraße.

Pflanzenliste für Schnitthecken
- Hainbuche .....(Carpinus betulus)
- Rot-Buche .....(Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn.....(Acer campestre)
- Liguster.....(Ligustrum vulgare)
- Weißdorn .....(Crataegus monogyna)
- Eibe .....(Taxus baccata)

§ 5 Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig.

§ 6 Gestaltung privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Terrassen und die Zuwegung zum Hauptgebäude überbauten Flächen der Grundstücke im Sinne von § 9 (2) NBauO als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.

§ 7 Ordnungswidrigkeitenbelehrung

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

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, Holzkohlenansammlungen, 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 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.

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 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. Freistellung des Straßenbaulastträgers

Die Straßenbaulastträger der „Königstraße" (Kreisstraße 8) und der BAB A 31 sind von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 41 entstehen können, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung.

7. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

8. Artenschutz

Es ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

9. Grabenräumpflicht

Für die Anlieger des entlang im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 41 gemäß § 9 (1) Nr. 16 festgesetzten Grabens („Schwarzer Schloot", Gewässer III. Ordnung), besteht die Pflicht den jeweils an das eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich fachgerecht aufzureinigen. Das Räumgut darf nicht am Grabenrand deponiert werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
165/30 Flurstücksnummer
Flurgrenze
Schutz vor Geruchsimmissionen - Belästigungsrelevante Geruchsimmissionswerte mit Raster 25/25m
15 Maßkette

GEMEINDE MOORMERLAND

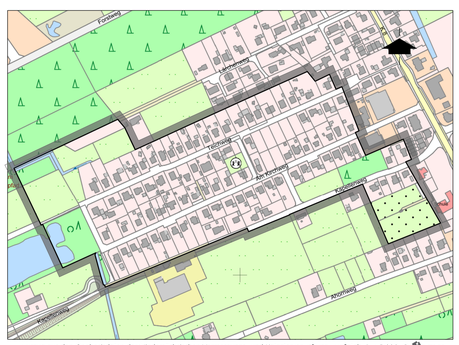
Ortschaft Neermoor

BEBAUUNGSPLAN NR. N 41

Mit Aufhebung der Bebauungspläne Nrn. 7, 7a und N 7B

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO



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

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 01.03.2024 — Entwurf

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