

Gemarkung Jheringsfehn Flur 7 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage : Feldvergleich innerhalb des Bebauungsplanes am: xx.xx.20xx Gesch.-Nr.: xx/xxx Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Stand: 04.04.2017 Der Bebauungsplan wurde vom Ing. Büro W. Grote GmbH digital erstellt. Software: WSLANDCAD 2019 Widemann Systeme GmbH

Planunterlage : Bezogen über Vermessungsbüro : Datum : Datum : Gez.:

**Textliche Festsetzungen (TF)**

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze  
Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports als sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Im rückwärtigen überbaubaren Grundstücksbereich sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

§ 2 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Nutzungsbeschränkungen  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind in § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 3 Mischgebiete (MI) mit Nutzungsbeschränkungen  
Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten (MI) werden gemäß § 1(5) bzw. (6) BauNVO eingeschränkt. Innerhalb der Mischgebiete sind Tankstellen im Sinne von § 6(2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO gemäß § 1(5) bzw. (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 4 Sondergebiet (SO)  
1. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient (SO), festgesetzt. Das Gebiet dient der Erholung bzw. dem „Freizeitspazierer“ in selbstfahrenden Wohnmobilen. Ein dauerhaftes Wohnen; d.h. ein Aufenthalt über einen längeren, ununterbrochenen Zeitraum ist unzulässig. Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Standplätze zum Aufstellen von selbstfahrenden Wohnmobilen  
- die der vorgenannten Nutzung dienenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung bzw. Sanitäranlagen.

§ 5 Überschreitung der Grundfläche  
Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Mischgebiete MI durch die in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenerhöhung von 0,8 überschritten werden. (gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19(4) BauNVO).

§ 6 Abweichende Bauweise  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge der zulässigen Gebäude darf höchstens 20 m betragen (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

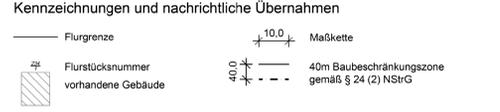
§ 7 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden  
Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt. Sofern Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist ein Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, dieses gilt auch für Doppelhäuser.

§ 8 Firsthöhe/Gebäudehöhe/Sockelhöhe  
1. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet wird auf maximal 9,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.  
2. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahnoberfläche der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße gemessen in Fahrbahnhöhe und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.  
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Werbeanlagen gem. § 50 NBauO  
1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung (Ausschluss von Fremdwerbung) und nur bis zu einer Einzelgröße bis 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen sind an und auf Dächern unzulässig.  
2. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sind nicht zulässig.  
3. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeerkerke zulässig.  
4. Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe einer aus mehreren Teilen bestehende Werbefläche 3 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

§ 2 Ordnungsvorgaben  
Ordnungsgewand handelt nach § 80(3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungsvorgaben können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.



**Nachrichtliche Hinweise :**

1. **Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzkohleerstände, Scherkerne sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14(1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer in Friesenstraße 46, 26787 Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.  
Bodenfunde und 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. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) / Änd. vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135))

2. **Alltlasten, Altablagerungen, Bodenschutz**  
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückerwerbnehmer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundbuchtenn gemäß § 4 BImSchG). Anfallendes Bodenmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prof- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungspflichtiger Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorkundung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgehaltenen Baugrubenuntersuchungen erfolgen. Anfallendes Baustellenauffüllmaterial ist stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingkotter und Bodenmaterialien) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderabfallgesellschaften Nr. 20) betreffend Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen).

3. **Müll-, Sperrmüll-, Strauch u. Baumschnittabfuhr**  
Gemäß § 9(2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Abfallsammlerhalter, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen das Müllfahrzeug nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.  
An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

4. **Besonderer Artenschutz**  
Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Um Vogelkötungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbesetzungen außerhalb der Vogeltrutzzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen.

5. **Rechtliche Grunddaten**  
• BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;  
• NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NkmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010), S. 176, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244);  
• NIEDERSÄCHSISCHES BAUORDNUNG (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 48), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244);  
• BAUUNZUGSVERORDNUNG (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke;  
• PLANZEICHENERORDNUNG 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauvektipläne und Darstellung des Plannahabes;  
• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Nds. GVBl. S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1320) geändert worden ist);  
• VERORDNUNG ÜBER CAMPINGPLATZE, WOCHENENDPLATZE UND WOCHENENDHAUSER (CPH-Woch-VO), vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109) zuletzt geändert durch Artikel 5 der VO vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 436).

6. **DIN-Normen**  
Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu DIN-Normen genommen. Diese DIN-Normen können während der allgemeinen Dienststunden im Fachbereich IV - Bau/Planung der Gemeinde Moormerland genommen werden.

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkmVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. J 11 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

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.

Erden, ... (Siegel)  
Unterschrift

PLANVERFASSER  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 11 wurde ausgearbeitet vom ING. BÜRO W. GROTE GmbH

Papenburg, ... (Siegel)  
Planverfasser

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

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 11 und der Begründung (mit dem Umweltbericht) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 11 und der Begründung haben vom ... bis zum ... gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG  
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 11 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 11 und der Begründung haben vom ... bis zum ... gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. J 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3(2) BauGB und 4(2) BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (mit dem Umweltbericht) beschlossen.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

INRAFFTRETEN  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10(3) BauGB am ... im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. J 11 ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. J 11 ist eine Verletzung der in § 214(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, ... (Siegel)  
Bürgermeister

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

Moormerland, ... (Siegel)  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9(1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9(1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauuntersetzungsverordnung -BauUNVO-)

**WA 2 Wo**  
überbaubare Fläche  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
nicht überbaubare Fläche

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

**SO Wohnmobil**  
Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Zweckbestimmung:  
Wohnmobilstellplätze  
Beschränkung Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH<sub>max</sub> maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe (s. § 8 der TF)  
FH<sub>max</sub> maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe (s. § 8 der TF)

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (s. § 6 der TF)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. **Verkehrsrflächen**  
(§ 9(1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** Öffentliche Parkfläche

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

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9(1) Nr. 20, 25 und 6, § 40(1) Nr. 14 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

15. **Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)  
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN  
Verkehrsrfläche (für Zäune, Bewegungs u.s.w.)



**GEMEINDE MOORMERLAND**  
- Ortschaft Jheringsfehn -

**Bebauungsplan Nr. J 11**

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO -

**Vorentwurf**

Datum : 08.10.2020  
Bebauungsplan Nr. J 11 wurde am 14.12.2020 bei einschr. 22.01.2021  
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 im Auftrage:  
Datum: Datum: Gez.: