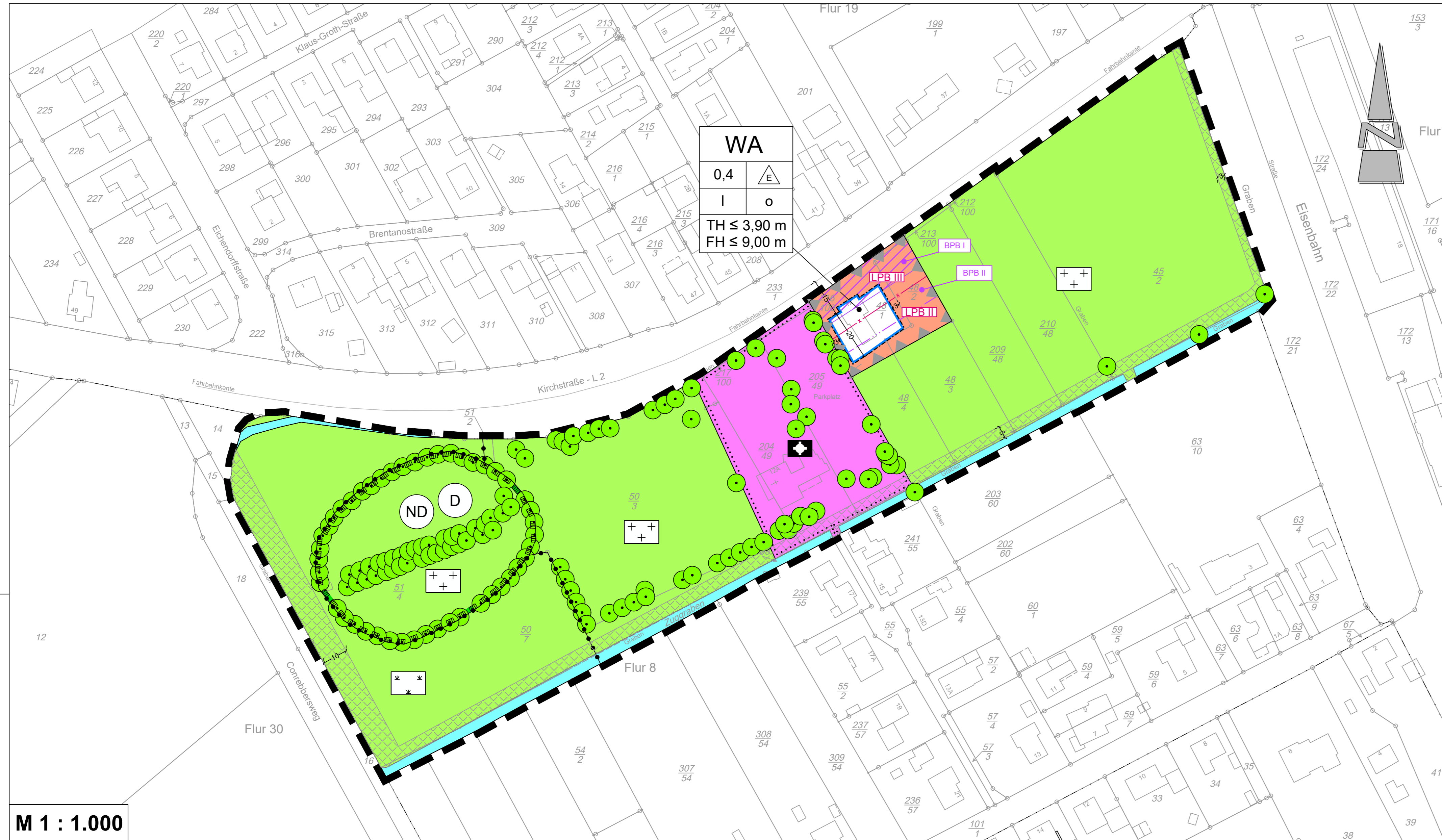


Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. N 21



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt:
 Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße "Kirchstraße", gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen (Zu verwendende Pflanzenarten: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Haibuche, Rotbuche, Winterlinde oder Feldahorn; Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm). Im Krontraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie Aufschüttungen, die der Anlage des Friedhofes dienen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FL), insbesondere Starkastenschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Krontraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Im Umfeld des Naturdenkmals ND 27 sind die Bestimmungen der Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12.01.2017 zu beachten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB III (Lärmpegelbereich II bis III) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau entsprechen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R'w, res) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:
 Lärmpegelbereich II:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res = 30 dB
 Lärmpegelbereich III:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 35 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res = 30 dB
 Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter

Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe).
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (> 55 dB (A) bei Tag) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen und auszurichten oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (> 45 dB (A) bei Nacht) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 4-7 sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. 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.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen von archäologischen Untersuchungen wurden auf dem Flurstück 204/49 Hinweise auf archäologische Denkmalsubstanz dokumentiert. Bei Erdarbeiten nördlich der Friedhofskapelle sollte daher eine Baubegleitung durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Gemäß §§ 2, 6, 13 und 14 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in Bereichen, in denen Funde vermutet werden, eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanrinnungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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 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 sollen ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um ein Eindringen von Tieren zu verhindern.
- Von der L 2 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Gewässerräumstreifen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 21 NNatSchG geschütztes Naturdenkmal (Kennzeichen: ND 27). Zum Schutz des Naturdenkmals sind die Bestimmungen der Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12.01.2017 zu beachten.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 3 Abs. 3 NDSchG geschütztes Baudenkmal (Kennziffer: 45701400071MOO1). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Moormerland einzusehen.
- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland den Bebauungsplan Nr. N 21, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 13.03.2025 als Satzung beschlossen.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2019). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Aurich, Katasteramt Leer (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Moormerland, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 21 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 21 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 24.10.2019 bis zum 25.11.2019 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Moormerland einsehbar.

Moormerland, Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.05.2024 nach Erörterung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 21 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB wurden gem. § 3 (2) BauGB am 12.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N 21 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 20.06.2024 bis zum 22.07.2024 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Moormerland einsehbar.

Moormerland, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan Nr. N 21, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2025 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Moormerland, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. N 21 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. N 21 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. N 21 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. N 21 stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I
 FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
 TH ≤ 3,90 m maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 --- überbaubare Grundstücksfläche
 ■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

FORTSETZUNG PLANZEICHENERKLÄRUNG

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

■ Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhof
 ■ öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Siedlungsgrün

6. Wasserflächen

■ Wasserfläche, hier: Graben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Einzelbäumen
 ■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

○ Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

■ Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Lärmerschwall
 ■ Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 ■ Beurteilungspegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
 ■ Beurteilungspegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 ■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 ■ Gewässerräumstreifen

Gemeinde Moormerland
 Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. N 21

Übersichtsplan unmaßstäblich

URSCHRIFT

Diekmann • Mosebach & Partner
 Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de