

# GEMEINDE NORTMOOR

## Landkreis Leer



---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

30.10.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>KARTENMATERIAL</b>	<b>1</b>
2.1	Räumlicher Änderungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Schallschutz	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen	5
4.6	Belange des Abfallrechtes	5
4.7	Kampfmittel	5
4.8	Belange des Straßenverkehrs	6
4.9	Belange des Schienenverkehrs	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.5.2	Grundstückszufahrten	8
5.6	Grünflächen	8
5.6.1	Öffentliche Grünflächen	8
5.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.7.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	8
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Nortmoor beabsichtigt den bestehenden Siedlungsbereich zwischen Holtlander Straße (K17) und Düsterweg planungsrechtlich abzusichern. Hauptziel des Vorhabens ist es, die im Geltungsbereich gültigen Bebauungspläne Nr. 2 aus dem Jahre 1963 und dessen 1. Änderung aus dem Jahre 1984 planungsrechtlich zu harmonisieren und Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung des Plangebietes zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ aufgestellt.

Die im Geltungsbereich bestehenden Festsetzungen sollen aktualisiert werden, um die planungsrechtliche Situation mit der aktuellen Gesetzeslage in Einklang zu bringen und die Entwicklung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Somit soll der bestehende Wohnsiedlungscharakter im Geltungsbereich und eine zukunftsfähige Entwicklung des baulichen Bestandes im Geltungsbereich sichergestellt werden. Mit der Planung wird auch den Grundsätzen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, sowie dem der Innenentwicklung entsprochen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 5,3 ha befindet sich im Osten des Hauptortes von Nortmoor zwischen der Holtlander Straße (K17) im Osten und dem Düsterweg im Westen.

Der Geltungsbereich ist vornehmlich von einer ortstypischen Einzelhausbebauung geprägt. Das Plangebiet wird von der zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Friesenstraße und den davon abgehenden Stichstraßen erschlossen. Im westlichen Bereich finden sich zwei Abschnitte von Entwässerungsgräben. Im Norden wird der Geltungsbereich von einer Landwirtschaftsfläche begrenzt. Im Osten begrenzt die Holtlander Straße (K17) den Geltungsbereich. Im Süden befinden sich verschiedene größere Einzel- und Mehrfamilienhäuser. Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die Dorfstraße (L821) und den Düsterweg begrenzt.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Regelungen über das Maß der baulichen Nutzungen und die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Verkehrs-, Wasser- und Grünflächen festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme, der auch für die Gemeinde Nortmoor gültig ist, aus dem Jahr 1980, wird das Plangebiet im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dessen Inhalten und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da durch die Neuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ keine Außenbereichsfläche überplant wird und das Plangebiet den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, also eine maximal zulässige Grundfläche  $\leq 2$  ha umfasst, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

## 2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ wurde auf der Grundlage des durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im

Maßstab 1 : 1000 erstellt. Eine amtliche Plangrundlage wird im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt.

## **2.1 Räumlicher Änderungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 5,3 ha befindet sich im Osten des Hauptortes von Nortmoor im westlichen Gemeindegebiet der Samtgemeinde Jümme zwischen der Holtlander Straße (K17) im Osten und dem Düsterweg im Westen.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich ist vornehmlich von einer ortstypischen Einzelhausbebauung geprägt. Das Plangebiet wird von der zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Friesenstraße und den davon abgehenden Stichstraßen erschlossen. Im westlichen Bereich finden sich zwei Abschnitte von Entwässerungsgräben. Im Norden wird der Geltungsbereich von einer Landwirtschaftsfläche begrenzt. Im Osten begrenzt die Holtlander Straße (K17) den Geltungsbereich. Im Süden befinden sich verschiedene größere Einzel- und Mehrfamilienhäuser. Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die Dorfstraße (L821) und den Düsterweg begrenzt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin wird der Bereich der Gemeinde Nortmoor der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ verfolgten Ziele einer Harmonisierung der bestehenden Festsetzungen innerhalb eines Wohngebietes und der behutsamen Nachverdichtung steht somit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Für den Ortskern der Gemeinde Nortmoor werden keine expliziten Darstellungen getroffen. Lediglich die im Osten verlaufende Holtlander Straße (K17) wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, sowie als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt. Die im Süden verlaufende Dorfstraße (L821) wird ebenfalls als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, wie auch als regional für den Busverkehr bedeutsam dargestellt. Circa 150 m nördlich verläuft die ebenfalls dargestellte Bahnstrecke

Oldenburg-Leer. Da die Belange der Regionalplanung durch das Planvorhaben nicht berührt werden, stehen diese der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme aus dem Jahr 2014, der auch für die Gemeinde Nortmoor gültig ist, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie für den Bereich der Holtlander Straße (K17) als Verkehrsfläche dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dessen Inhalten und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ liegen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2 aus dem Jahre 1963 und dessen 1. Änderung (in Textform) aus dem Jahre 1984 vor. Hierin werden für den Geltungsbereich vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA), Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die bisher im Plangebiet bestehenden Bestimmungen aufgehoben und neu festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 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. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### **4.2.1 Schallschutz**

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ werden die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben im Geltungsbereich harmonisiert. Die Planung hat nur minimale Änderungen gegenüber der Bestandssituation zur Folge, von denen weder eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, noch eine andere Nutzung als die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet angesiedelt wird.

## **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ sollen die im Plangebiet vorliegenden planungsrechtlichen Vorgaben im Geltungsbereich harmonisiert und Raum für eine behutsame Nachverdichtung gegeben werden. Daher ist von der beabsichtigten Planung keine wesentliche Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades zu erwarten. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin durch das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet werden. Eine adäquate Oberflächenentwässerung ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiet Entwässerungsgräben, die im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

## **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Laut dem Denkmalatlas des Landes Niedersachsen befinden sich im Plangebiet selbst keine Denkmale. Daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen**

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet überwiegend als teilweise versiegelte Mittlerer Pseudogley ausgewiesen, der eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung, Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend den zuständigen Polizeidienststellen, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **4.8 Belange des Straßenverkehrs**

Im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft die Holtlander Straße (K17) gen Süden und an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze die Dorfstraße (L821). Um einen reibungslosen Verkehrsablauf sicherzustellen werden die notwendigen Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen informell in die Planzeichnung aufgenommen. Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAS-K-1 sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) in 0,8 bis 2,5 m Höhe freizuhalten.

## **4.9 Belange des Schienenverkehrs**

Das Plangebiet liegt mittelbar südlich der Bahnstrecke Leer-Oldenburg. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG oder dem Verkehrsbetreiber aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind.

## **5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um ein bestehendes Wohngebiet planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Nortmoor zu gewährleisten.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von maximal 0,4 geregelt. Dies entspricht den für den Nutzungstyp üblichen Festsetzungen und schafft die Möglichkeit für eine behutsame Nachverdichtung.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine ortsübliche maximal zulässige Traufhöhe (TH) von  $\leq 4,5$  m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von  $\leq 9,50$  m im Plan festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die gem. § 18 (1) BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt hier-nach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufe zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt des Firstes ist die obere Firstkante.

Mit diesen Festsetzungen soll der bestehende Gebietscharakter gewahrt werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nortmoor / Ost“ wird, inner-halb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), eine abwei-chende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der festgesetzten abwei-chenden Bauweise (a) sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Festsetzung entspricht der bestehen- den Siedlungsstruktur und soll dessen Erhalt dienen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche größtenteils mit einem ortsüblichen Abstand von 3,00 m von den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind. Die Erweiterung der Baufenster soll eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke und eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen. Hin zur Holtlander Straße (K17) werden die für die Wahrung der Verkehrssicherheit notwendigen Sichtdreiecke durch das Zurückkrü-cken der Baugrenze sichergestellt. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind darüber hinaus auf den stra-ßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stell-plätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

### **5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Auf-grund der Lage des Gebietes und den angrenzenden Strukturen sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

### **5.5 Verkehrsflächen**

#### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorkommenden Erschließungsstraßen, sowie die zentral durch das Plangebiet verlaufende Friesenstraße und die davon abgehenden Stichstraßen sowie ein Teil der Holtlander Straße (K17), werden als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

## 5.5.2 Grundstückszufahrten

Zu Sicherung eines geregelten Verkehrs auf der Holtlander Straße (K17) wird außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## 5.6 Grünflächen

### 5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bestehender Spielplatz im Zentrum des Plangebietes als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

## 5.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

### 5.7.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Die im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgräben werden als Flächen für den Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von der westlich verlaufenden Holtlander Straße (K17), sowie dem östlich verlaufenden „Düsterweg“ her erschlossen.

- **ÖPNV**

Circa 60 m südlich des Plangebiets an der Dorfstraße liegt die Bushaltestelle „Djüren“, an der die Buslinie 623 (Leer-Augustfehn) verkehrt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplenge-Hesel (WMU) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation oder offene Gräben. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen,

sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

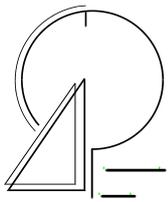
### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nordmoor / Ost“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Nortmoor durch das Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

**Regionalplanung**  
**Stadt- und Landschaftsplanung**  
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 977930-0  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)