

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Nortmoor diesen Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nortmoor, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Leer -

Leer, den Katasteramt Leer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nortmoor hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Nortmoor, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nortmoor hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Nortmoor, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nortmoor hat den Bebauungsplan Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nortmoor, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Nortmoor wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Nortmoor im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Nortmoor, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Nortmoor ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist damit am in Kraft getreten.

Nortmoor, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nortmoor, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

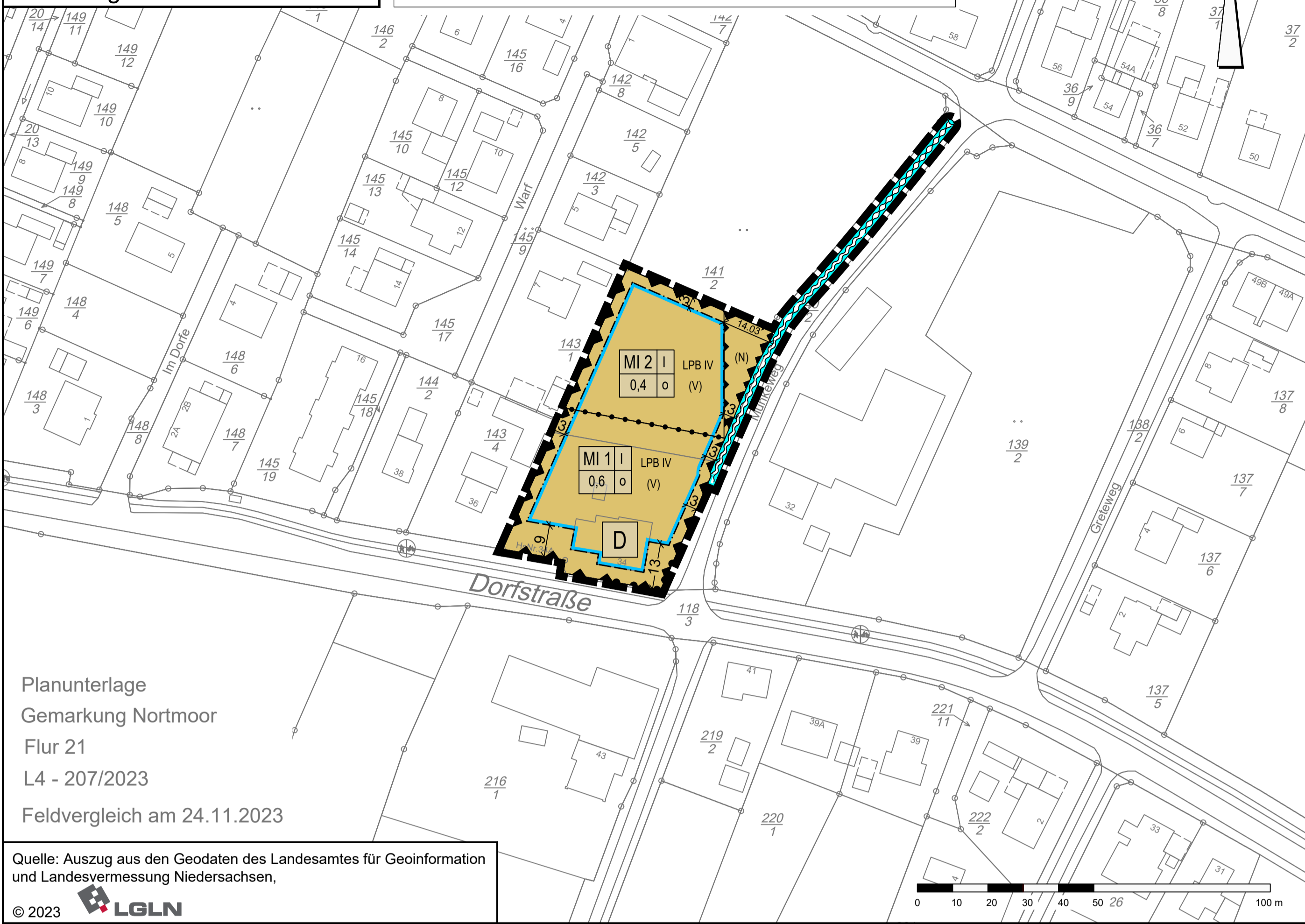
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Nortmoor, den GEMEINDE NORTMOOR
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 03.07.2023; bekannt gemacht am 21.11.2017

Vermerk

Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.



Planunterlage
Gemarkung Nortmoor
Flur 21
L4 - 207/2023
Feldvergleich am 24.11.2023

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

• • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

(N) Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(V) Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

• • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

[] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet MI

(1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

(2) In den Mischgebieten können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Je sechs angefangene Stellplätze ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste

Laubbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Begahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume

Apfelsorten:	Birnen
Bökenapfel	Gellerts Butterbirne
Dülmener Rosenapfel	Gräfin Paris
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue
Gelber Münsterländer	Honigbirne
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle

Südkirschen

Südkirschen	Pflaumen/Zwetschen
Oktavia	Hauszwetschge
Regina	Borsumer
Hedelfinger Riesenkirsche	Wangenheimer Frühzwetschge
Kassins Frühe	The Czar

3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung (V) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

(1) Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

(2) Beim Einbau von Schlafräumen ist der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

(3) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

4. Fläche mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen mit der Kennzeichnung (N) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	19.06.2024	02.07.2024	17.07.2024	19.07.2024		

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Zu beachten ist das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Dorfstraße 34 und in der näheren Nachbarschaft das Baudenkmal Düsterweg 63. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die Bauarbeiten sind einzustellen.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Im Rahmen von Bautätigkeiten sind folgende entsprechende DIN-Normen zu berücksichtigen:

DIN 1915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten,
DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial,
DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989

Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplans zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Ab- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (01.03. bis 30.09.). Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Verkehrslärm

Der Straßenbaulastträger der L 821 ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung.

Leitungen

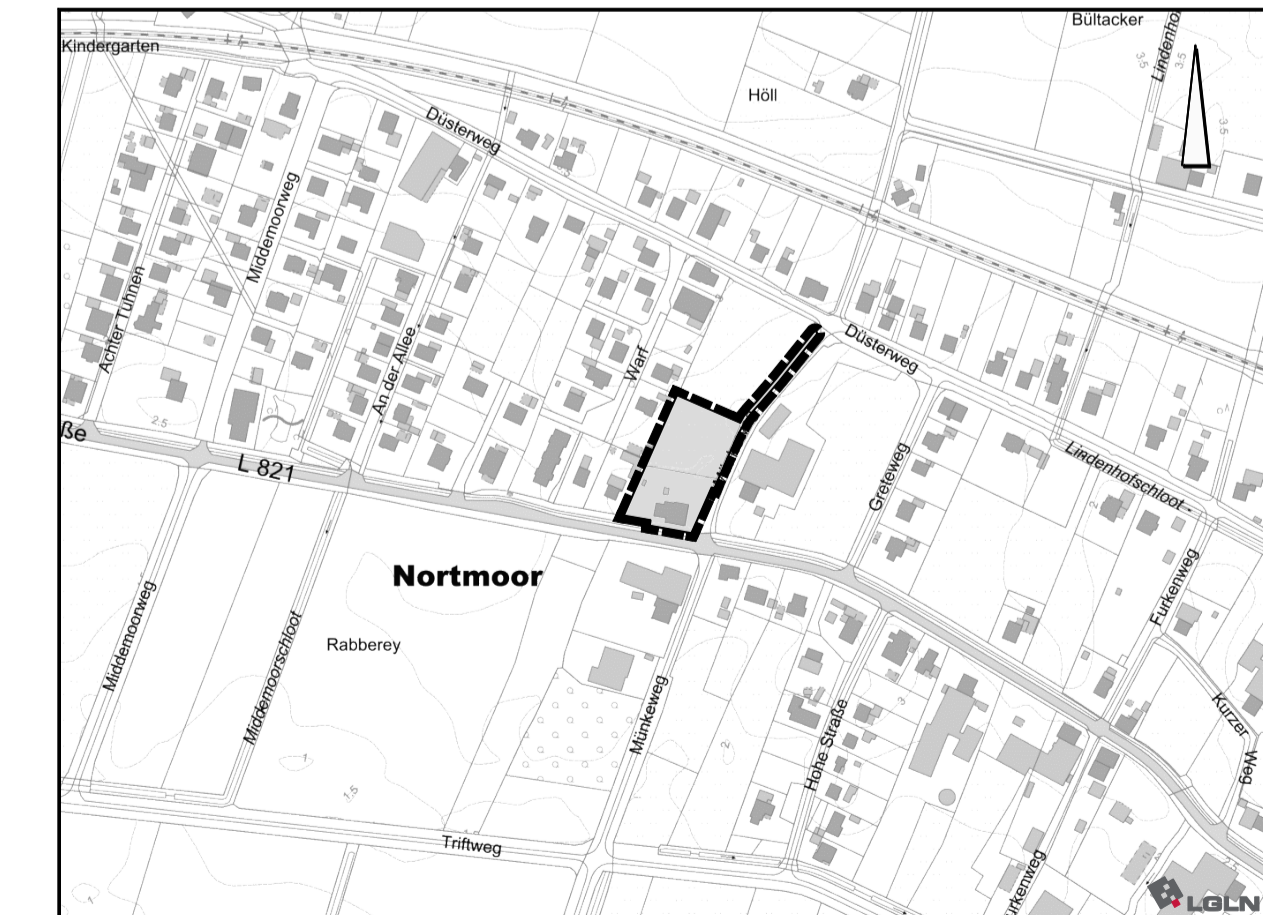
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sichtfelder

Im Bereich des Knotenpunktes L 821 / Münkeweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06 mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtsichernden Gegenständen (Bewuchs, Häufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

Gemeinde Nortmoor Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 26 "Westlich Münkeweg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juli 2024

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

