

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. 7.9 „Mischgebiet am Düsterweg“, 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 Aurich -

Aurich, den Katasteramt Aurich

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. 7.9 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. 7.9 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. 7.9 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. 7.9 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. 7.9 ist damit am in Kraft getreten.

Nortmoor, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 7.9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7.9 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 2017



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



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

- (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.
- (3) Innerhalb der als Flächen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste

Laubbäume

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

Obstbäume

Apfelsorten:	Birnen
Boikenapfel	Gellers Butterbirne
Dülmener Rosenapfel	Gräfin Paris
Grahams Jubiläumapfel	Gute Graue
Gelber Münsterländer	Honigbirne
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle

Süßkirschen

Oktavia	Pflaumen/Zwetschoen
Regina	Hauszwetschge
Hedelfinger Riesenkirsche	Wangenheimer Frühzwetschge
Kassins Frühe	The Czar

3. Schallschutz

(1) Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
L_a	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
$K_{Raumart} = 30$ dB	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35$ dB	Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

- (2) 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.
- (3) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlesensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen, 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.

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 Arbeiten sind einzustellen.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Jümme (Rathausring 8-12, 26849 Filsum) während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

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-, Abriss- 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 Fallarbeiten sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotential 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Baumutzungsverordnung (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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV Lärmpegelbereich

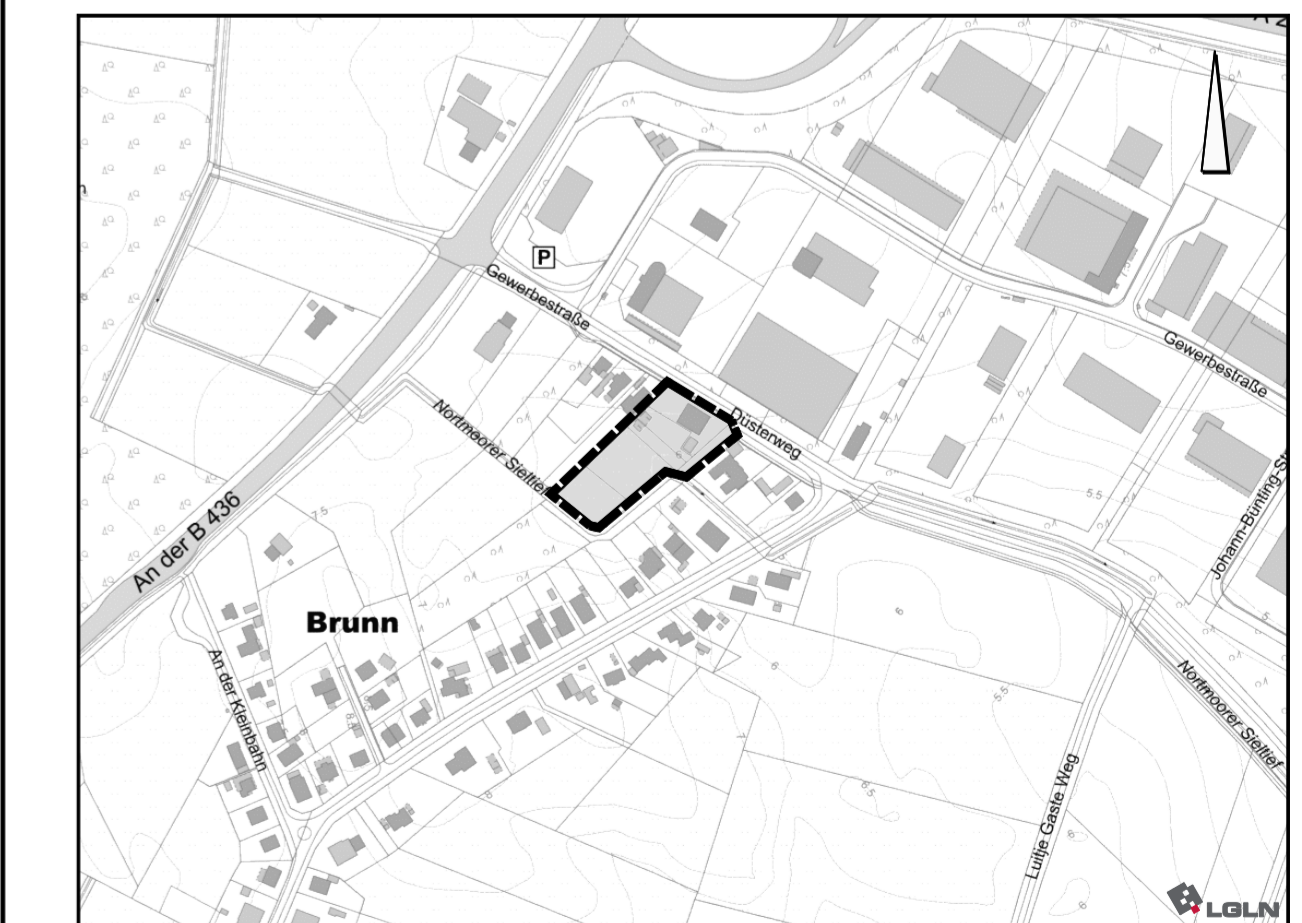
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 145/5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gezeichnet:	A. Kampen	M. Hackfeld	M. Hackfeld		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	12.02.2024	15.04.2024	10.10.2025		

Gemeinde Nortmoor Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 7.9 "Mischgebiet am Düsterweg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2025

Vorentwurf

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

