

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 seinen Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, 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,



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). 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

0 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

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

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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.

Pflanzliste

Laubbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
----------------	-------------------------

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Robuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume

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

Süßkirschen	Pflaumen/Zwetschgen
Oktavia	Hauszwetschge
Regina	Borsumer
Hedelfinger Riesenkirsche	Wangenheimer Frühzwetschge
Kassins Frühe	The Czar

Als Pflanzqualität sind Hochstämmе , mindestens Stammumfang 8/10 mit Ballen, zu verwenden, die in der Pflanzzeit vom 01. Oktober bis 1. April zu pflanzen sind. Ausgehende Gehölze sind entsprechend in der darauffolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.

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) Bei der Anordnung von Schlafräumen ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

(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.

5. Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist ein Regenrückhaltegraben herzustellen.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	19.06.2024	02.07.2024	17.07.2024	19.07.2024	16.09.2024	21.11.2025

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), so- wie 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 wer- den.

Denkmalschutz

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

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Bodenverunreinigun- gen 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 18915 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 Re- alisierung des Bebauungsplans zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszu- schließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie ver- gleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebens- phase der Fledermäuse durchzuführen (01.03. bis 30.09.). Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, 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 Nist- höhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquar- tiere einzurichten.

Verkehrslärm

Der Straßenbaustraße der L 821 ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung ent- stehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung.

Leitungen

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

Sichtfelder

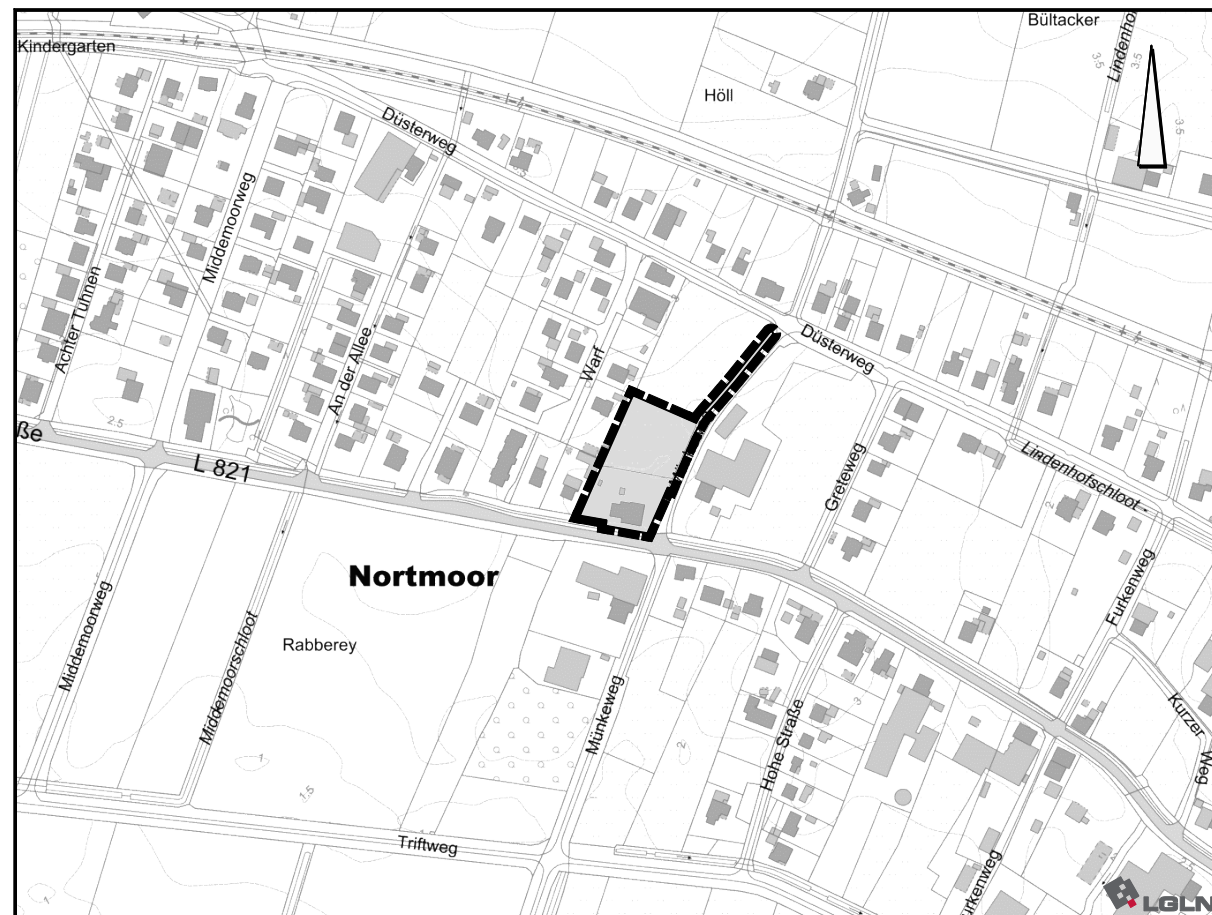
Im Bereich des Knotenpunktes L 821 / Münkeweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richt- linien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sicht- behindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

Gemeinde Nortmoor

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 26

"Westlich Münkeweg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2025

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

