

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 3.30 „Dienstleistungszentrum Moordorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebersiehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 12.01.2010



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

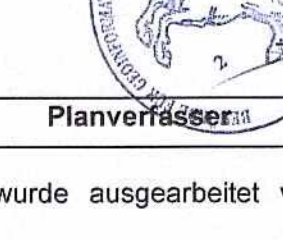
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

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 baulicher Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 12.01.2010



Planverfasser

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

Oldenburg, den 02.09.2008

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.30 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben am 05.2006 bis 26.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Südbrookmerland, den 12.01.2010



Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.30 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben am 05.2008 bis 16.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Südbrookmerland, den 12.01.2010



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 3.30 sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland, den 12.01.2010

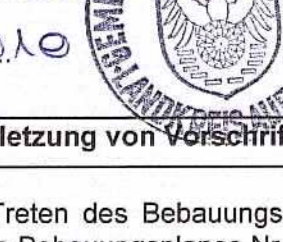


Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3.30 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3.30 ist damit am 05.02.2010 in Kraft getreten.

Südbrookmerland, den 12.01.2010



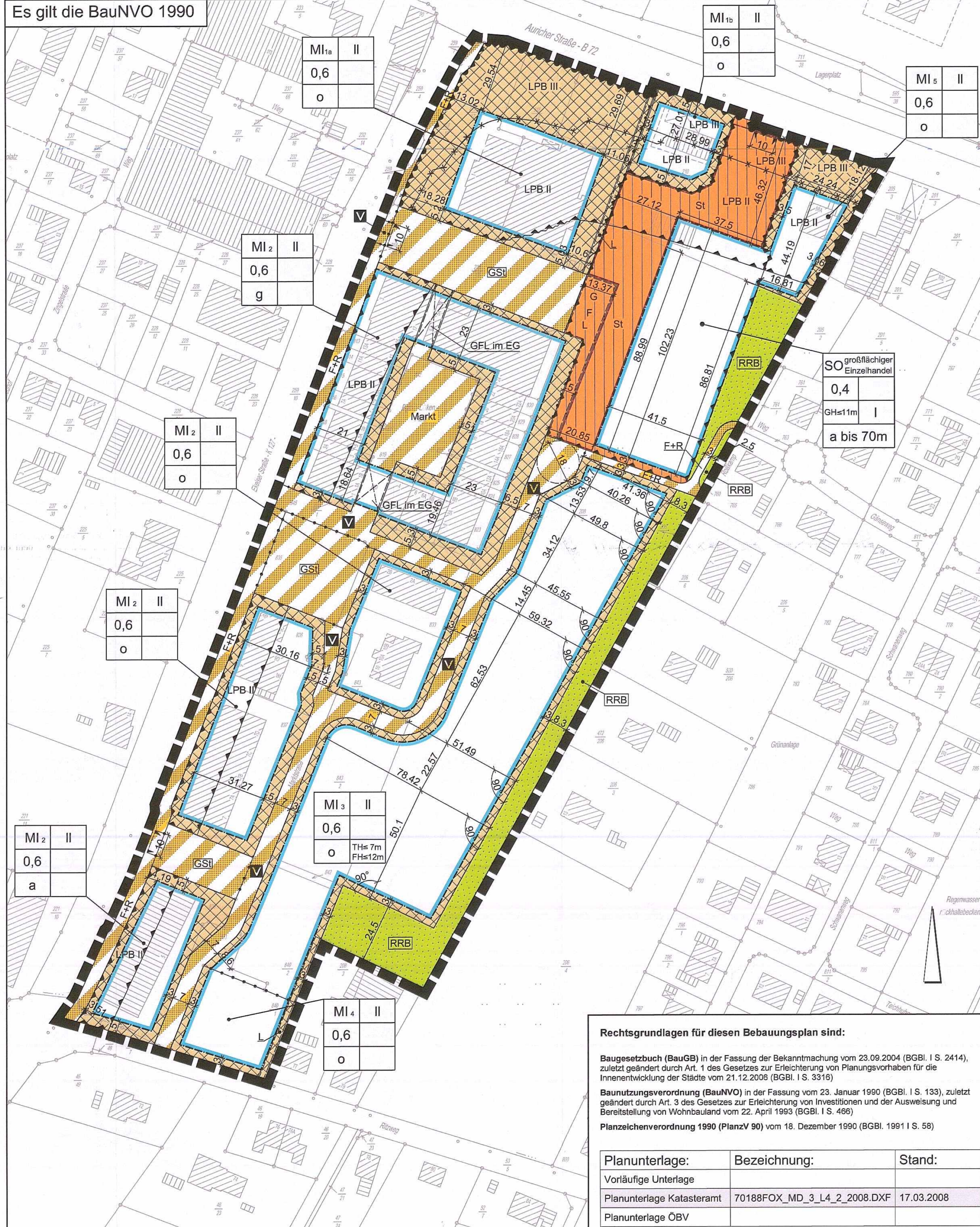
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 3.30 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 3.30 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Südbrookmerland, den ...

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	70188FOX_MD_3_L4_2_2008.DXF	17.03.2008
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH+7m FH+12m GH+11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - a bis 70m Abweichende Bauweise bis 70 m
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsräume**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - GSI Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
 - Markt Zweckbestimmung: Marktplatz
 - Einfahtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Durchgang
 - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit
 - G mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit
 - F mit Fahrrecht zu belastende Fläche für die Anlieger
 - L mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Ver- und Entsorgungsunternehmen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - x — x — x — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

a) Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:

 - ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfäche von 1.300 m²,
 - ein Fachshop (Bäckerei) mit einer maximalen Verkaufsfäche von insgesamt 50 m²,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, die durch die errichtete Einzelhandelsnutzung benötigt werden,
 - Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen,
 - Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.

b) Innerhalb der Mischgebiete MI_{1a} und MI_{1b} sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - Gartenbaubetriebe (§ 6 [2] Nr. 6 BauNVO),
 - Vergrünungsstätten (§ 6 [2] Nr. 6 BauNVO und § 6 [3] BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes MI_{1b} sind zudem Wohngebäude nicht zulässig.

c) Innerhalb der Mischgebiete MI₂, MI₃, MI₄ und MI₅ sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - Gartenbaubetriebe (§ 6 [2] Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 [2] Nr. 7 BauNVO)
 - Vergrünungsstätten (§ 6 [2] Nr. 8 BauNVO und § 6 [3] BauNVO)

d) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Mischgebiete MI_{1a}, MI₂ und MI₄ Wohnnutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

a) Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet darf für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 90% der Grundstücksfläche überschritten werden.

b) In den Mischgebieten MI_{1a}, MI_{1b} und MI₂ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 100% der Grundstücksfläche überschritten werden.

c) Gemäß § 16 BauNVO wird für das Sondergebiet bei einer zulässigen Zahl von einem Vollgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende Verkehrsfläche (Auricher Straße), gemessen jeweils in der Fahrtrichtung und in der Gebäudemitte.

d) Gemäß § 16 [2] Nr. 4 BauNVO darf im Mischgebiet MI₂ die Traufhöhe (TH) maximal 7m und die Firsthöhe maximal 12m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberfläche des Ritzwegs im Einmündungsbereich zur Planstraße (Mitte der Verkehrsfläche). Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb des Sondergebietes und einer Teilfläche des Mischgebietes MI₂ (Baufäche im Kreuzungsbereich Kreisstraße K 127, Ritzweg und innergebielichen Erschließungsstraße) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m bis maximal 70 m zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

a) Die im Mischgebiet MI₂ festgesetzte Baugrenze im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt ab dem 1. Obergeschoss.

b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der innergebielichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

a) An allen der Kreisstraße K127 (Eckeler Straße) bzw. der Bundesstraße B 72 (Auricher Straße) zugewandten Gebäudefronten sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Tabelle 6 durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II	erf. R _{w, res}
Aufenthaltsräume von Wohnungen	30 dB
Bürosräume o.ä.	30 dB

Lärmpegelbereich III

erf. R _{w, res}	
Aufenthaltsräume von Wohnungen	35 dB
Bürosräume o.ä.	30 dB

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Der Fahrbahnbelag des Parkplatzes innerhalb des Sondergebietes ist mit einer Ausführung vergleichbar mit Asphaltbeton (z. B. phasenfrees Verbundpflaster ohne Fuge) auszuführen.
- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

a) Je 10 Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es ist eine natürliche Kronenbildung zuzulassen, solange die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist. Es sind Arten aus folgender Auswahl zu verwenden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birne (Pyrus calleryana "Chanticleer"), Mehlbeere (Sorbus intermedia "Brouwers"), Winter-Linde (Tilia cordata) und Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia).

b) In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB werden Bereiche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten und gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben gestaltet.

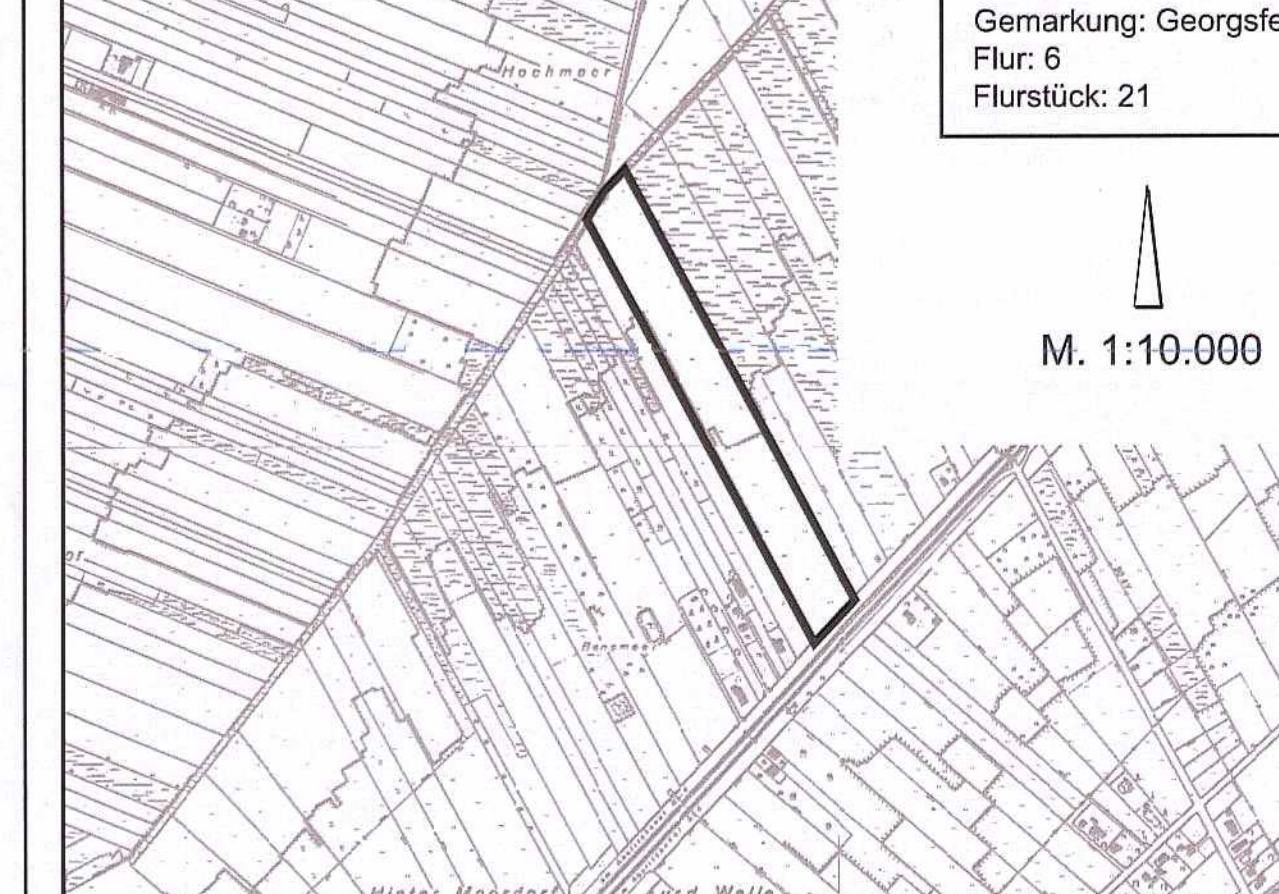
Hinweise

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

Übersicht der Kompensationsfläche

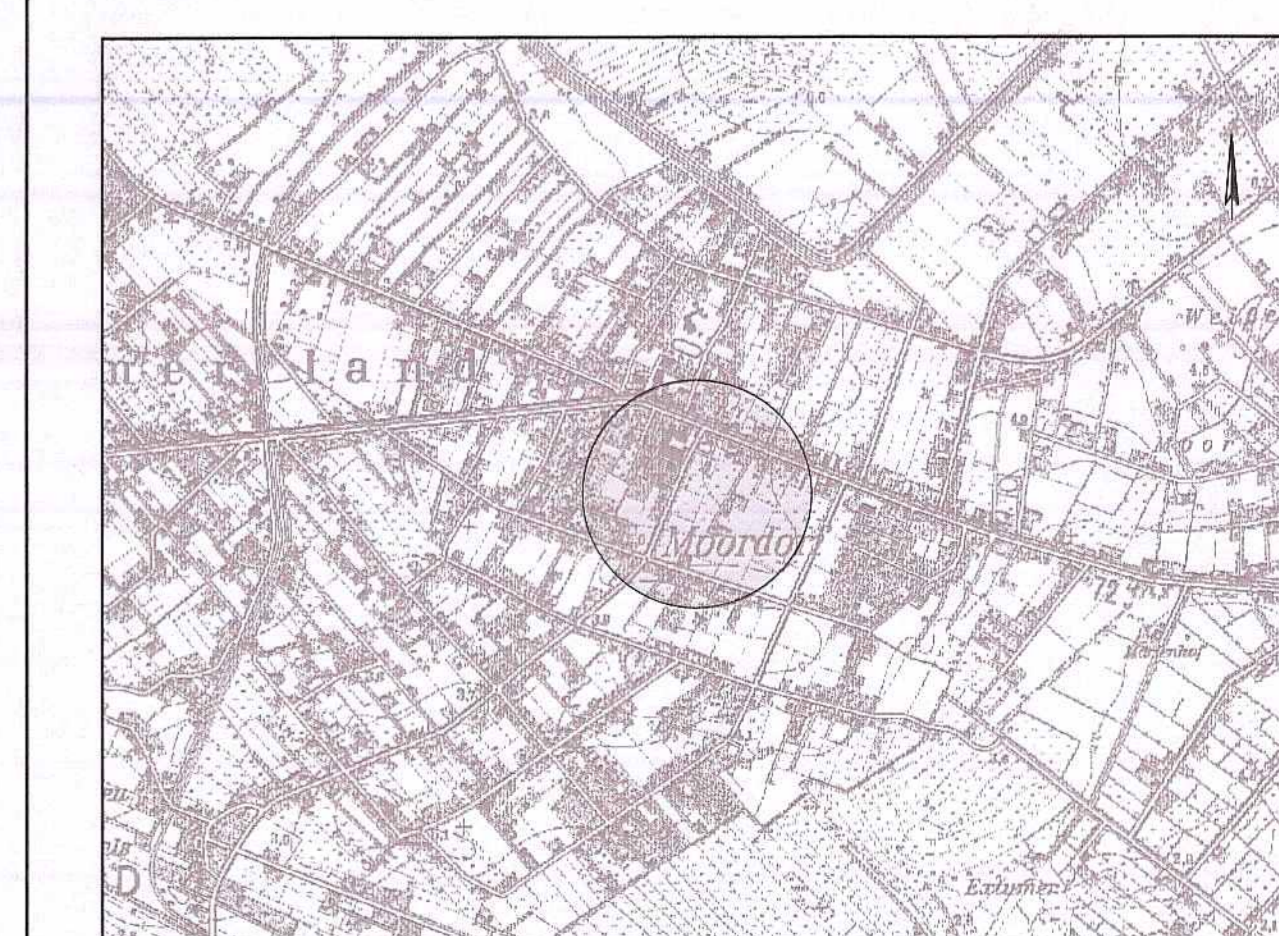


Gemarkung: Georgsfeld
Flur: 6
Flurstück: 21

M. 1:10.000

Gemeinde Südbrookmerland Ortsteil Moordorf

Bebauungsplan Nr. 3.30 "Dienstleistungszentrum Moordorf"



Übersichtsplan M 1 : 25.000
Juli 2008
M. 1 : 1.000