Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / I80B) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (I Nr. 186.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1,WA 2) (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (MI1, MI 2) (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe, z.B. TH 8,0 m
- FH Firsthöhe, FH 12,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P private Wege

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (P = privat)
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Graben
- RRB Regenrückhaltebecken
- II Verbandsgewässer II. Ordnung
- III Verbandsgewässer III. Ordnung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Hecken

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Gemeindeeigene Flächen
- Verkehrsfläche geplant
- Böschung oben
- Parzellierung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 ;), in der zurzeit geltenden Fassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Stand 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister (Siegel)
(Thomas Erdwiens)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 2.000
Gemarkung: ____ Flur: ____
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung
cc0 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: _____, Stand vom ____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, ____

LGLN FD Ost - Außenstelle Aurich - Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf wurde ausgearbeitet von dem:

regionalplan & svp
planungsbüro peter siemer GmbH
Georgstraße 2
26721 Emden
Telefon: (04921) 931-762 - 0
info@regionalplan-svp.de
www.regionalplan-svp.de

Freren, den ____

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 23.06.2024 die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister
(Thomas Erdwiens)

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belang
Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich in den Ostfriesischen Nachrichten und in der Ostfriesenzeitung am ____ und auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vom ____ bis ____ bekanntgemacht.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Abwendung vom ____ über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ____ ihre Stellungnahmen abzugeben.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ____ bis einschließlich ____ im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung gestellt.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister
(Thomas Erdwiens)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister
(Thomas Erdwiens)

Inkrafttreten
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden und ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf ist damit rechtsverbindlich.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister
(Thomas Erdwiens)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf [nicht] geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den ____ Tag ____ Monat ____ Jahrzeitraum

Bürgermeister(in)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Südbrookmerlander Liste") nicht zulässig:

Zentrenrelevant
Bekleidung, Wäsche
Bücher
Computer und Telekommunikation
Fahrräder und Zubehör
Foto, Film, Optik, Akustik
Geschenkartikel, Wohnaccessoires
Glas, Porzellan, Keramik
Haushalt/ Hausrathwaren
Kleinelektronik, Ton- und Bildträger
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe
Lederwaren, Schuhe
Musikalien, Musikinstrumente
Papier, Schreibwaren
Spielwaren (kleinteilig)
Spielwaren
Sportartikel und -bekleidung
Uhren, Schmuck, Silberwaren

Nahversorgungsrelevant
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
Getränke
Lebensmittel
pharmazeutischer Bedarf
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften

1.5 In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der in Nr. 1.4 aufgeführten Sortimentsliste mit einer mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 500 m² ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der erschließenden Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, wird der unterer Bezugspunkt für das gesamte Gebiet der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden. Dabei darf ein Zuschlag von bis zu 0,5 m für den Straßenendausbau zugerechnet werden.
Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, wird der untere Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt ermittelt.

2.3 Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt der obersten substanziellen Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

2.4 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) muss mindestens 0,30 m über dem Niveau der endausgebauten Erschließungsstraße liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen. Das Niveau ist über den Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) zu ermitteln. Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, wird der unteren Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt ermittelt. Bei Eckgrundstücken ist der höhere der so ermittelten Bezugspunkte maßgeblich.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) wird die offene Bauweise festgesetzt:

3.2 Abweichende Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) wird abweichend von einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die folgenden maximalen Gebäudelängen - Außenmaß der Gebäude gemessen orthogonal zur straßenseitigen Baugrenze - zulässig:
a) Einzelhäusern und Hausgruppen ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 25,00 m
b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 9,00 m

In der hier festgesetzten abweichenden Bauweise sind die folgenden maximalen Gebäudelängen - Außenmaß der Gebäude gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze - zulässig:
a) Einzelhäusern und Hausgruppen ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 9,00 m
b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 7,00 m

4. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur innerhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse sind.
Das Staffelgeschoss ist mit einer umlaufenden horizontalen Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade auszubilden. Der Rücksprung in der Gebäudefassade muss mindestens 1,50 m betragen und muss sich umlaufend über alle Gebäudeseiten erstrecken. Die absoluten Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten (Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften).

5. Nebenanlagen

In dem gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

6. Öffentliche Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16) und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 BauGB)

6.1 Wasserflächen
—*wird im weiteren Verfahren ergänzt*—

6.2 Oberflächenentwässerung
Bei Neuversiegelungen / Erstversiegelungen von mehr als 100 m² ist parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag ein Entwässerungsantrag (Oberflächenwasserbewirtschaftungsantrag inkl. hydraulischen Berechnungen und Entwässerungsplan) bei der Gemeinde Südbrookmerland für die Grundstücke bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich einzureichen. Der schadlose Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers ist auf der Basis eines10-jährigen Niederschlagsereignisses zzgl. Unsicherheitsfaktor entsprechend der KOSTRA-Daten (KOSTRA-DWD-2020) bei einer vorgegebenen maximalen Drosselabflussspende von 2 (l/s*ha) nachzuweisen.
Bestehende Entwässerungssysteme wie Gräben, Gräben, Mulden, Versickerungen etc. dürfen nicht verändert werden, ist dies durch evtl. Bauvorhaben unausweichlich, so sind frühzeitig entsprechende Planungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung vorzulegen.
Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

6.3 Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein klimaresilienter heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie folgt:
Bäume 3. Ordnung < 15 m

Feldahorn - Acer campestre
Frühe Traubenkirsche - Prunus padus
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Eberesche - Sorbus aucuparia
Stechpalme - Ilex aquifolium
Mispel - Mespilus germanica
Rotdorn Crataegus laevigata-Sorte ‚Paul's Scarlet'
Weißdorn Crataegus monogyna
Echte Mehlbeere - Sorbus aria 'Magnifica'
Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia
Thüringische Mehlbeere - Sorbus x thuringiaca
Zierapfel Prunus malus-Sorten
Spitzahorn - Acer platanoides 'Cleveland'
Purpur-Erle - Alnus x spaethii
Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
Kornelkirsche - Cornus mas
Baumhasel - Corylus colurna
Blumenesche - Fraxinus ornus
Gleditsche - Gleditsia triacanthos 'Inermus', 'Shademaster', 'Skyline'
Wildapfel - Malus technoensis
Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia
Zierkirsche - Prunus x schmitii
Winterlinde - Tilia cordata 'Rancho', 'Roelvo'

Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger Obstbaum angepflanzt werden (Hochstamm oder Halbstamm).

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: Anlanzatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)
Stammumfang von 12 - 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen im Wurzelballen
Heister: 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

7. Anzahl und Größe der Zu- und Abfahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Hausnhälfte eine bis zu 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

8. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1Nr. 24)

—*wird im weiteren Verfahren ergänzt*—

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen, Dachneigung
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchsten eine Neigung von 48° aufweisen und sind als gewalgte Satteldächer auszubilden, wobei Abweichungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten, Dachgauben
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufenabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen - muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand der Dachaufbauten bis zum First - in Dachneigung gemessen - sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander und der Abstand beim Walmdach von der Mitte des Gratsparrens muss min. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

3. Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckung/Fassade von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Carports, Nebengebäuden) sind nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2002 (orangerot), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun), 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reetdeckung sowie Schiefer zulässig.

4. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

5. Traufwandhöhe
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kniepelwalmen - das Maß von 4,50 m nicht überschreiten.

Für Nebengebäude an den Traufseiten darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn die Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgebäud eingehalten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und den Mischgebieten (MI1 und MI2) darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kniepelwalmen -das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Mittelachse der endausgebauten Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude auf Oberkante Fahrbahndecke) und der äußeren Schnittkanten von Außenwand und Dachhaut. Bei nicht endausgebauten Erschließungsstraßen ist das gewachsene Gelände der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Dabei darf ein Zuschlag von bis zu 0,5 m für den Straßenendausbau zugerechnet werden.

6. Gebäudehöhen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA1) und den Mischgebieten (MI1 und MI2) dürfen Gebäude / bauliche Anlagen in ihrer Gesamthöhe (absolute Gebäudehöhe) das Maß von 9,00 m (WA1) bzw. 10,00 m (WA2, MI1 und MI2) nicht überschreiten. Das Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraßemitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude). Bei nicht endausgebauten Erschließungsstraßen ist das gewachsene Gelände der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Dabei darf ein Zuschlag von bis zu 0,5 m für den Straßenendausbau zugerechnet werden.

7. Vorgärten
Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralschmerz (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Bereitstellanzugen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) dürfen nur klimaresistente heimische Pflanzenarten verwendet werden.

8. Befestigung
Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Rasengittersteine, Schotter/Kies und in einem Sandbett oder mit Mörtelgemisch verlegte Pflastersteine oder Platten verwendet werden.

9. Ausnahmen
Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:
a) Transparente Bauten
Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 1 (Dachform)
Nr. 3 (Dacheindeckungen)
Nr. 4 (Außenwände)
Nr. 5 (Traufwandhöhe)

b) Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckungen)
Nr. 4 (Außenwände)

10. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Hinweise

Hinweise
(1) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl 2023 I Nr. 176).

(2) Mit Inkrafttreten dieses Planes treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.

(3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder einer*im Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

(4) Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

(5) Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Unbedingt notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen
- Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Baurbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten in Seitenräumen von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren; Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Eine mögliche nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

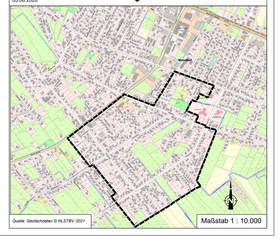
(6) Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 3 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Es wird verwiesen auf die Bestimmungen gemäß § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), nach denen der Einsatz und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln, Düngern u. a. m. an Gewässerändern geregelt ist.

(7) Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

(8) Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Ortsfriekt zu bitten.

Landkreis Aurich
Gemeinde Südbrookmerland
Ortsteil Moordorf

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf

-Vorentwurf-

05.06.2026