Gemarkung Warsingsfehn — Flur 9, 13 tlw. — Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Planunterlage ergänzt am :

Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Bebauungsplan wurde vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software : MicroStation SE
Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

Planunterlage gefertigt am : 05. Juni 2000

Öffentl. best. Verm. Ing.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 37 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 24. Juli 2001

gez. i. V. Grotjan L. S.
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 05. Juni 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 28. Juni 2001

Dpl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

L. S. *gez. G. Hattermann*
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16. Dez. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. März 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 24. Juli 2001

gez. i. V. Grotjan L. S.
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08. Nov. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11. 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04. Dez. 2000 bis 05. Jan. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 24. Juli 2001

gez. i. V. Grotjan L. S.
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 24. Juli 2001

gez. i. V. Grotjan L. S.
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. September 2001 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. September 2001 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 12. November 2001

gez. Palm L. S.
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 3 m zum Räumstreifen entlang des "Vorfluters I", G.I.O. Nr. 111/193-2, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne des § 69 Abs. 1 und 6 NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 2 Untergeordnete Gebäudeteile

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b Abs. 1 und 2 NBauO handelt.

§ 3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
2. Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 4 Einzelhausbebauung (E) und abweichende Bauweise (a)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind in den für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
   Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 5 Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten bis zu 25 v. H. zulässig.

§ 6 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens
- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm)

oder
- zwei Obstbäume (Lokalsorten laut Auswahlliste, Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

§ 7 Straßenraumbegrünung

1. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind einseitig ca. alle 30 m mit Wildbirnen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang: 14/16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Ausgenommen hiervon die Stichstraßen.
2. Die Straßenseitenräume sind als Rasenflächen anzulegen oder mit sommergrünen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

§ 8 Gräben

Im Bereich der Grabenböschungen und Räumstreifen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB jegliche Bebauungen und Anpflanzungen unzulässig. Der Bodenauftrag oder -abtrag sowie Böschungsbefestigungen sind verboten.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/7 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- H ~~Hydrant~~
- T ~~Trafostation~~
- MSP Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach den Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archaologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Einleitungserlaubnis in Gräben II. u. III. Ordnung

Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II Ordnung Nr. 111/193-2 "Vorfluter 1" wurde mit Verfügung des Landkreises Leer vom - Az.: erteilt.

Hinweise :

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

2. Grünordnungsplanungen (GOP)

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan W 37.

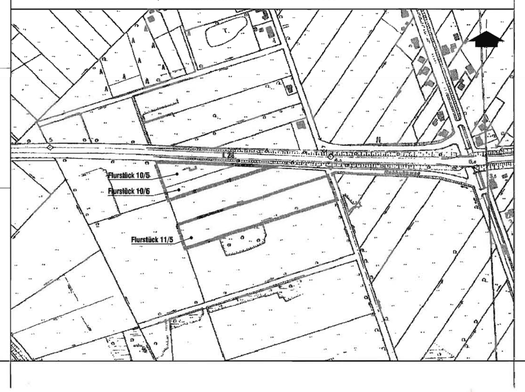
3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:
Die Flurstücke 11/5 (1,23 ha) der Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, 10/6 (0,34 ha und 10/5 (,034 ha) werden zur Kompensation genutzt. Die Maßnahmen sind grundbuchlich zu sichern.
Auf 0,03 ha Teilfläche des Flurstücks 10/5 und auf 0,02 ha Teilfläche des Flurstücks 11/5 sind Gewässer herzustellen. Der Bodenaushub ist abzufahren.
Die Hauptflächen der Flurstücke 10/5 und 11/5 sowie das Flurstück 10/6 (insgesamt 1,86 ha) sind der Sukzession zu überlassen.

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

Übersichtskarte zu den Kompensationsflächen, Maßstab 1 : 5 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
- a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
- o — offene Bauweise
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen
- F/R — Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Wasserfläche, hier : Entwässerungsmulde

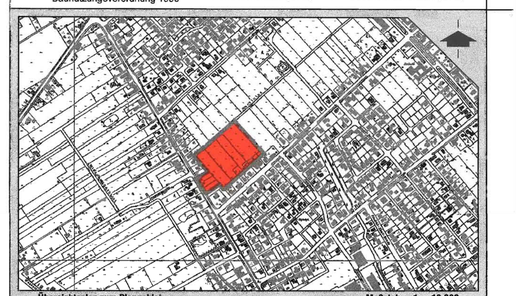
6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung :
- R — Räumstreifen
- Private Grünfläche
  Zweckbestimmung :
- R — Räumstreifen
- GL — Gartenland

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- (ÜbG) — überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. W 37

mit Teilhaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 32

- Ortschaft Warsingsfehn -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von :

Datum : Aurich, Januar 2000

Planverfasser :

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH

26603 Aurich — Leerer Landstraße 49 — Ruf 04941/1793-0 — Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven — Grabenstraße 31 — Ruf 0471/40156 — Fax 0471 / 46566

Bearbeitet : Tj./Ku./Rs.

28.07.2000
29.03.2000
27.01.2000

Moormerland, 29. Juni 2001

Gemeinde Moormerland
-Bauamt-
gez. Grotjan
Grotjan

. Ausfertigung

Datum:	Bearb.:	Datum:	Gez.:
		08.06.2001	
		14.11.2000	
20.11.2000	Kra	18.10.2000	hs.

Blattgrösse = 0,6324 m²