

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz und des § 84 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 43, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 28.09.2017). 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.

Vermessungsbüro Beening

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

den 28.09.2017

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.09.2017

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 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 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 43 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2017 bis 02.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 43 mit der Begründung haben vom 07.07.2017 bis 21.07.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan Nr. W 43 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.09.2017, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. W 43 ist damit am 28.09.2017 in Kraft getreten.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. W 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. W 43 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den 28.09.2017

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, den 28.09.2017

GEMEINDE MOORMERLAND
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

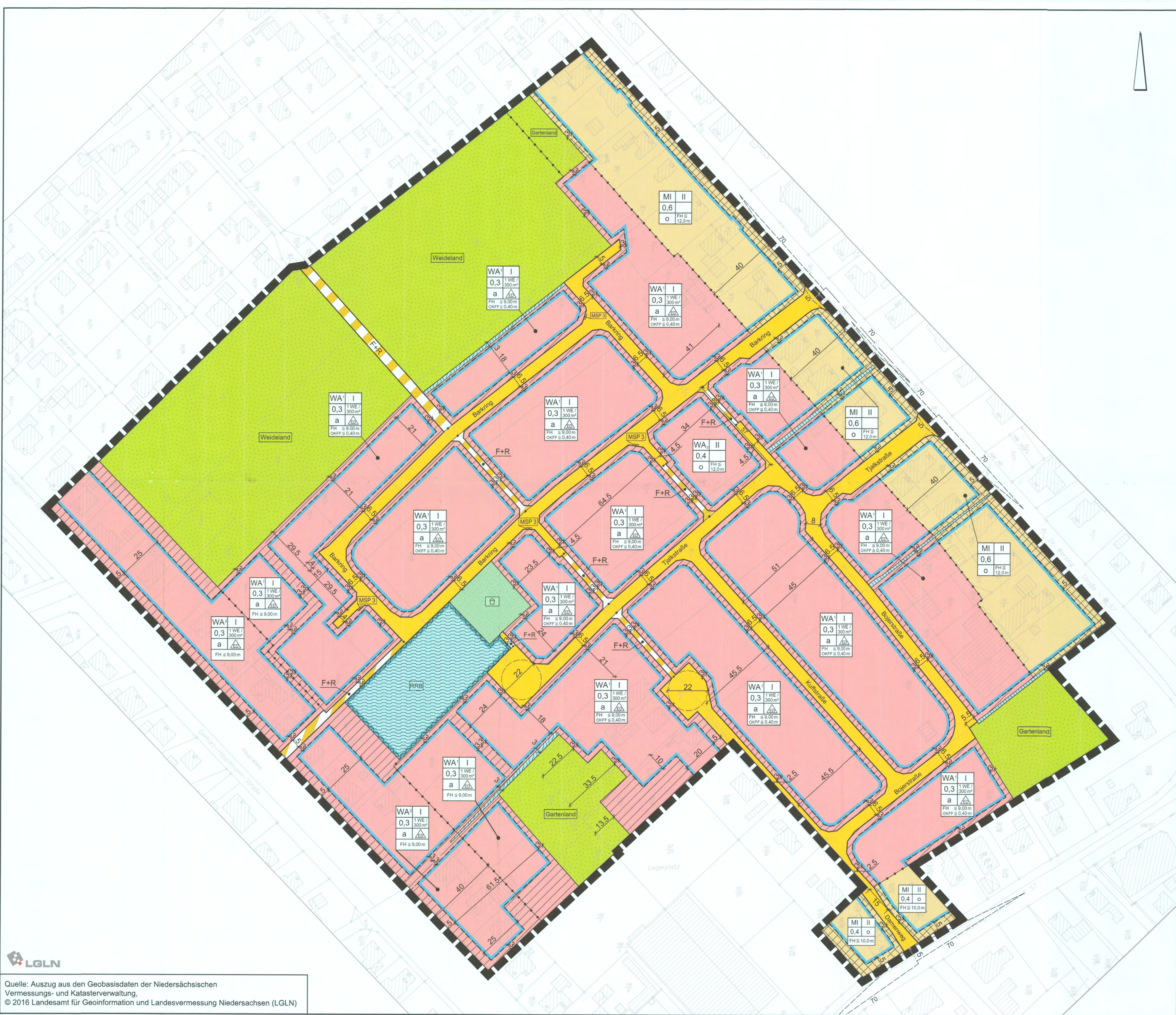
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 229)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 52/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

§ 1 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE (CARPORTS), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze ohne Wände sowie Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 und Nr. 1.8 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze.
- In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 5 (8) NBauO zulässig.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1 und 3) sind die nach § 4 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1 und 3) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) wird die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO „Ausnahme: können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN IM WA 1 UND WA 2

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den als WA 1 und WA 2 ausgewiesenen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zulässig sind innerhalb der als WA 1 und WA 2 ausgewiesenen Bereiche maximal 1 Wohneinheit pro 300 m² Grundstücksfläche.

§ 4 ABWEICHENDE BAUWEISE (A)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass Gebäude die Länge von 22 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

§ 5 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Gemäß § 19 (3) BauNVO darf innerhalb der als WA 1 und WA 2 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrt gemäß § 12 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

§ 6 HOHENBEZUGSPUNKTE (FIRSTHÖHE)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) und Mischgebiets (MI) gelten für bauliche Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

Obere Bezugspunkt: obere Firstkante
Firsthöhe (FH)
Untere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße

§ 7 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE GEMÄß § 5 (3 U. 4) NBauO

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 (3 u. 4) NBauO handelt (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Kellergänge, Balkon, Dachvorsprünge usw.).

§ 8 ANPFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist pro angefangene 400 m² öffentliche Verkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

§ 9 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weideland“ sind als offene Grünlandfläche festgesetzt.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Ausnahme: Eine auf dem Flurstück 158/12 (Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 77) eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um maximal 10 m zulässig, wenn auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schutz im Sinne der TA Lärm besteht.

§ 11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 (1) 13 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf diesem Baugrundstück herzustellen.

Nachrichtliche Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angesprochen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Alliasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Teilaufhebung des überlappenden Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. W 43 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 40. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 43 werden die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplanes aufgehoben.

Müll-, Sperrmüll-, Strauch- und 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 denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Sichtstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um Vogelgeplagen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbesichtigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Vögel getötet werden.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

- Maßkette
- Müllsackammelpfad mit Flächenangabe in (3) m²
- Böschung bzw. Graben, Wieke
- Sichtdreieck

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

1 WE / 300 m² Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro m² (WE = Wohneinheit)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- OKFF ≤ 0,40m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- F+R Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielfeld
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Gartenland
- Weideland

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
- RRR Regenrückhaltebecken

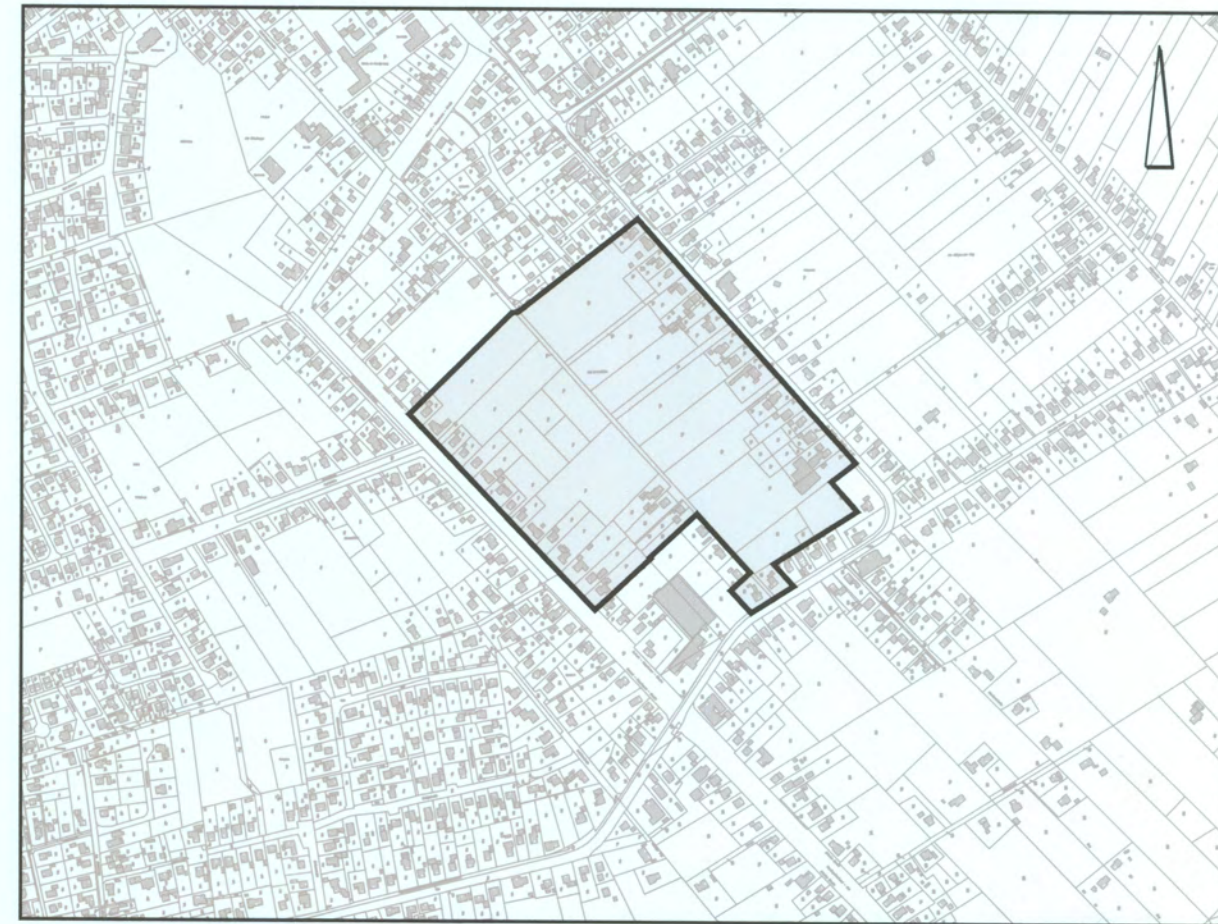
15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. W 43 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 40 - Ortschaft Warsingsfehn -

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1:10.000

September 2017

M. 1:1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26023 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

