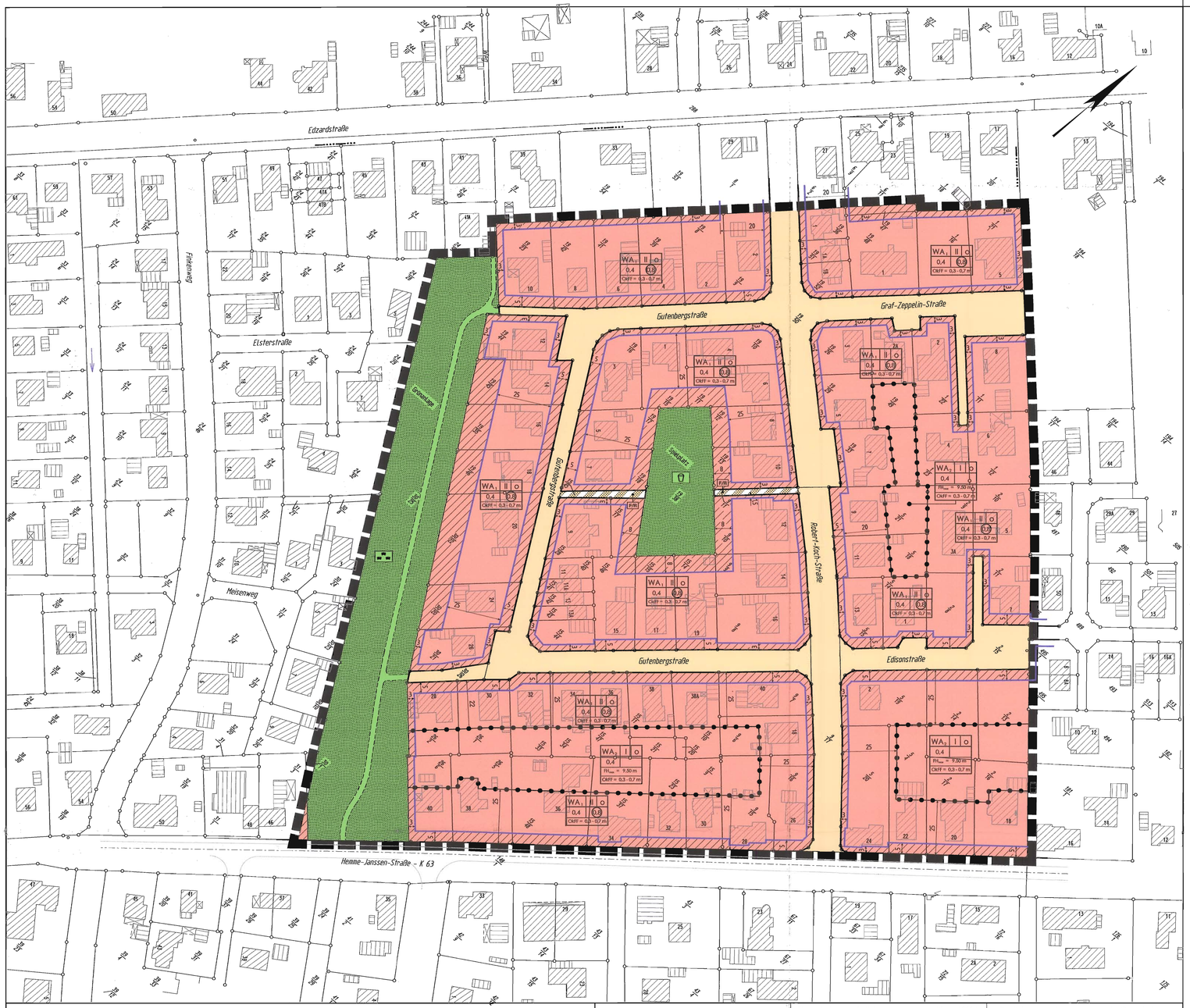


Gemarkung Warsingsfehn Flur 13 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Planunterlage gefertigt am : 12. Mai 2006
Az. : B060495

Friedrich-Ebert-Straße 85
26725 Emden

Günther Hattermann
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich VI. Planung digital erstellt.

Software : MicroStation V8
Bentley SELECT Bentley Systems, Inc.

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Bauliche Nutzung

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1+WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
2. Innerhalb der mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die allgemeln zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. des § *69* (1 und 6) NBauO I.V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 3 Bezugspunkte Oberkante des Fertigfußbodens (OkF), Firtshöhenbezugspunkte (FH)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

a) Firsthöhe — obere Firstkante
b) Oberkante des Fertigfußbodens: — Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

§ 4 Geschossflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen - nicht Vollgeschossen - sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschossflächenzahl
FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (s. § 3 der textl. Festsetzungen)
OkFF — Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (s. § 3 der textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

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

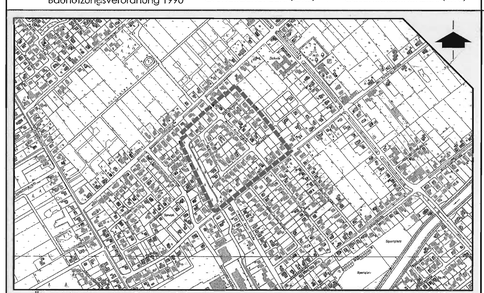
6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage
Spielplatz

7. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(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

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 39 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 29. Januar 2008

Bürgermeister — Siegel

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 (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 12.05.2006).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. Januar 2008

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Siegel

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER:

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung — Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 911630 Fax 911640

Rastede, 29. Juni 2007

Dipl.-Ing. O. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20. März 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 29. Januar 2008

Bürgermeister — Siegel

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. Sept. 2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 27. Sept. 2006 bis 27. Okt. 2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 29. Januar 2008

Bürgermeister — Siegel

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04. Juli 2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 29. Januar 2008

Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Feb. 2008 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Feb. 2008 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 26. Februar 2008

Bürgermeister — Siegel

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1- 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. (Nieder. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

2. Altablagerungen, Altstandorte

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

3. 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)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

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.

5. Aufzuhebender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. W 39 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 13 aus dem Jahr 1976. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 39 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 13 aufgehoben.

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. W 39

- Ortschaft Warsingsfehn -

mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 13

Datum : November 2005

Diekmann & Mosebach — Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung — Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 81 30 Fax 91 16 40

Moormerland, 28. Januar 2008

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -

Kramer

14.11.2007	
12.09.2006	
23.11.2005	hs.
Datum:	Gez.:

2. Ausfertigung

Blattgröße = 0.65 m²