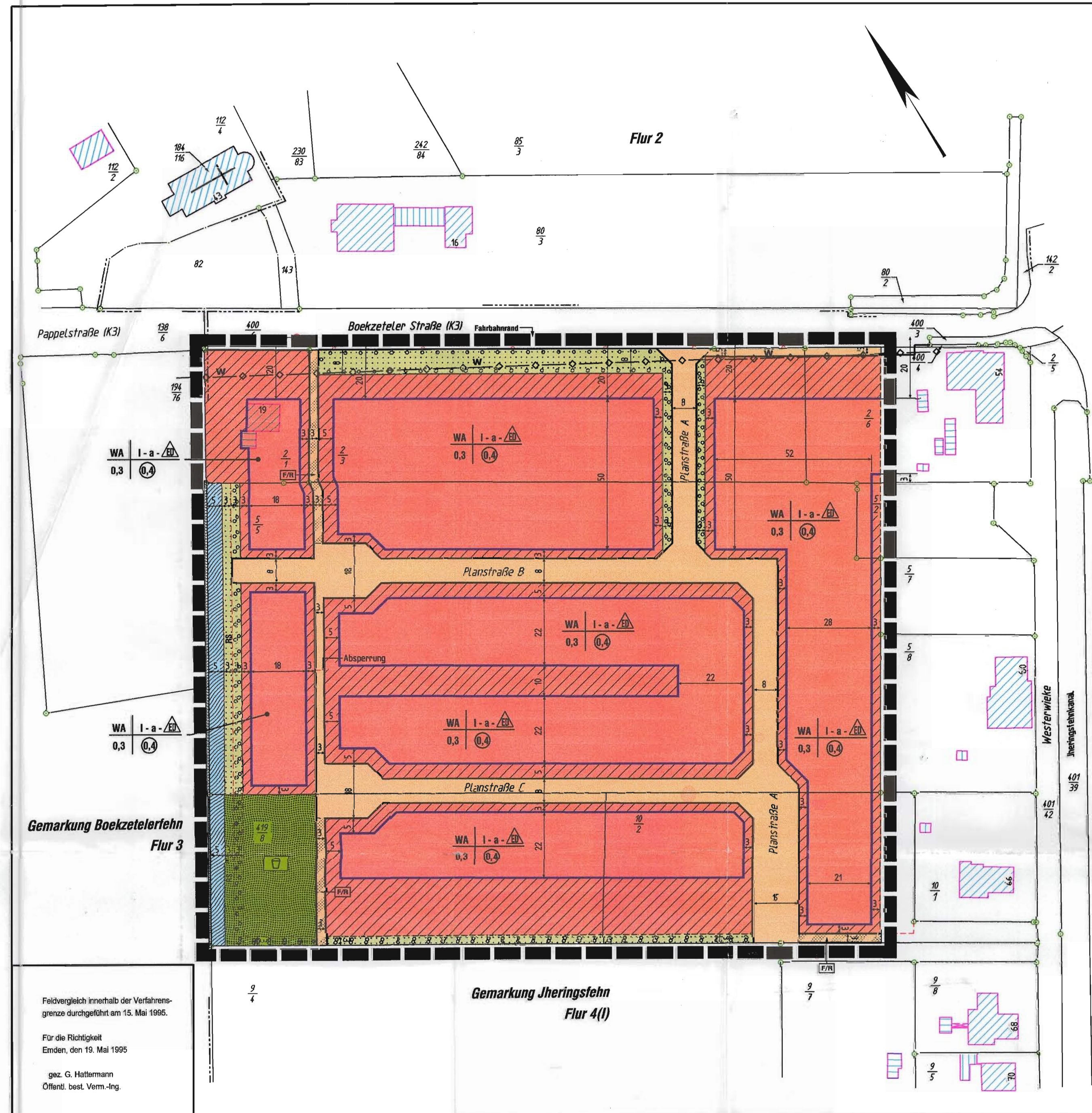




Planunterlage	Planunterlage gefertigt am: 19. Mai 1995 B 250/95 gez. G. Hattermann Öffentl. best. Verm.-Ing.	Planunterlage ergänzt am:	Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt. Software: MicroStation Intergraph Graphic Users Group / Bentley Systems, Inc.
----------------------	---	---------------------------	--

Gemarkung Jheringsfehn	Flur 4 tlw.	Maßstab: 1 : 1000
-------------------------------	--------------------	--------------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 2 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen 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 die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 3 Je 300 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ist in der öffentlichen Verkehrsfläche und pro neu bebautem Grundstück gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter heimischer landschaftstypischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen (Pflanzliste sh. Grünordnungsplan).

§ 4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielfläche" ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB randlich mit standortgerechten, heimischen ungliffigen und unbewehrten Bäumen und Sträuchern einzufassen (z. B. Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Wild-Apfel, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Feldahorn, Cornus-Kirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Schwarzer Holunder).

§ 5 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit feuchtheitsliebenden Pflanzen (z. B. Roterien, Weiden, Eschen etc.) zur Eingrünung des Gebietes zu bepflanzen.

§ 6 Die Einfriedigung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten, heimischen Laubholzhecken (Pflanzliste sh. Pkt. 5.2 im Grünordnungsplan (GOP) vorzunehmen).

§ 7 Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nach § 3 - 5 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 8 Die maximal zulässige Firsthöhe, bemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt für das allgemeine Wohngebiet (WA) 9,00 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Schnittkante der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

§ 9 Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmmissionen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Räume zum dauernden Aufenthalt in den zu errichtenden Gebäuden in der ersten Häuserzeile an der Boekzeteler Straße nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

§ 10 Die private Grünfläche parallel zur Boekzeteler Straße und Planstraße A kann zum Zweck der Erschließung von jeweils zwei Grundstücken auf einer Breite von jeweils 4,00 m pro Erschließung unterbrochen werden.

*von Anzeigeverfahren gemäß Verfügung vom 16.10.1998
des LK Le von 29.01.1999*

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. II S. 2253) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 228) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. J 8 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden und nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 2. Juli 1998

Bürgermeister: [Signature] Gemeindedirektor: [Signature]

Verfahrensvermerke

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

Emden, 3. Juli 1998

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 2. Juli 1998
Gemeindedirektor: [Signature]

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.05.1996 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 27.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.07.1996 bis 23.08.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 2. Juli 1998
Gemeindedirektor: [Signature]

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 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, 2. Juli 1998
Gemeindedirektor: [Signature]

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. März 1997 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 01. Nov. 1997 gegeben.

Moormerland, 2. Juli 1998
Gemeindedirektor: [Signature]

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26. März 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 2. Juli 1998
Gemeindedirektor: [Signature]

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 16.10.98 Az.: IV 13-394/96 unter Erteilung von Auflagen / mit Maßgaben - in Verbindung mit § 6 Abs. 2 + 4 BauGB - ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 16.10.1998
geändert gemäß Verfügung des LK Le von 29.01.1999

LANDKREIS LEER
Im Auftrage

Das nach § 11 (3) BauGB erforderliche Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der LANDKREIS LEER hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Moormerland, [Signature]

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) beigetreten, bis öffentlich aus-
Aufgaben/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am gelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, [Signature]

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 15.03.1999 in Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, [Signature]

Bürgermeister

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

Moormerland, [Signature]

Bürgermeister

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

Moormerland, [Signature]

Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

-----	Gemarkungsgrenze	10	Maßkette
-----	Flurgrenze	WS	Wasserleitung PVC DN 250
-----	Flurstücksgrenze	RS	Räumstreifen
-----	Flurstücksnummer	MSA	Müllsackabstellfläche
-----	vorhandene Gebäude	-----	Böschung bzw. Graben, Wieke

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung (sh. § 2 der textlichen Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünflächen
- Spielfeld
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. § 5 der textlichen Festsetzungen)
- Wasserflächen (hierzu siehe wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Leer, Amt 60, vom 29.05.1997, Az.: IV/68-sch-kl-8/1-84/97)
- Grenze des Bebauungsplanes
- überbaubare Grundstücksfläche

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

Übersichtsplan Maßstab: 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. J 8

- Ortschaft Jheringsfehn -

Datum: September 1997

1. Ausfertigung

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

NWP mbH • Postfach 3867 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 97174-0 • Fax: 0441 / 9717473

Moormerland, den 25. September 1997
GEMEINDE MOORMERLAND

Bearbeitet: 25.09.1997
Gezeichnet: 24.09.1997