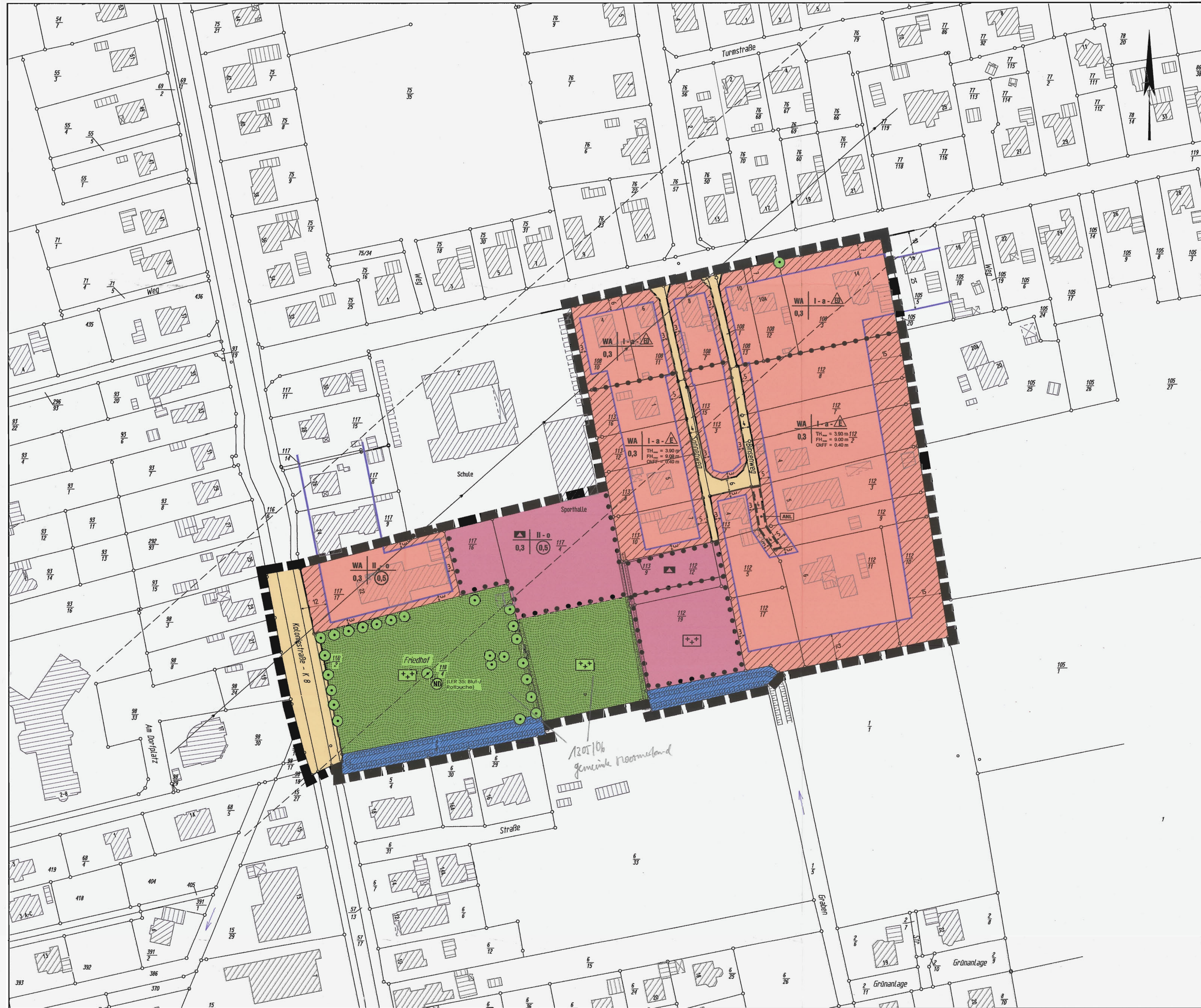




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FS)

- § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen
Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.
1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 4 (6) Nr. 1 BauNVO).
- § 2 Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO
Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser darf höchstens 18 m betragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG8 sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- § 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind je Bauland höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) BauG8).
- § 4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkte, gem. § 18 BauNVO
First- und Traufhöhenbezugspunkte (FH/TH), Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF)
1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Dachstuhldecke im Bereich der Grundstücksaußenwand.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufstehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäudedachränge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausragen, Krüppelwarme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehenden Gebäuden, die eine höhere Traufhöhe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauG8 und gem. § 18 BauNVO).
- § 5 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) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) und V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1) und (4) BauO, V. n. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegrenzungslinie.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsmitteln mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 BauO zulässig.
- § 6 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronenraums und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrer Abgabe oder ihrer Beseitigung auf Grund einer Beseitigung ist auf dem Baugrundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25 b BauG8).
- § 7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Friedhofes
Auf der Nord- und Südseite der Friedhofserweiterung ist eine mindestens einreihige, dichte Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Linden) vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25a BauG8).
- § 8 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 BauG8).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

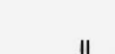
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauG8

1. Art der baulichen Nutzung

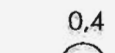


Allgemeines Wohngebiet

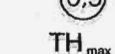
2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



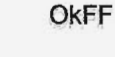
Grundflächenzahl



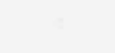
Geschoßhöhenzahl



maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 4.2 der textl. FS)



maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (s. § 4.3 der textl. FS)

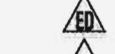


Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (s. § 4.4 der textl. FS)

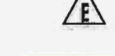
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 2 der textl. FS)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 2, 3 der textl. FS)



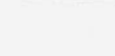
nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 2, 3 der textl. FS)

Baugrenzen

4. Einrichtungen für Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf



Einrichtungen und Anlagen: Schule



Friedhof

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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

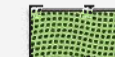


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



bei schmalen Flächen

7. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

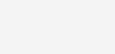


Zweckbestimmung: Friedhof

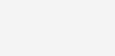
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes



Naturdenkmal (LER 35: Blut-/Rotbuche)

9. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Bebauungsplanes



überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (ANL)



bei schmalen Flächen

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

Gemarkung Veenhusen

Flur 5

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 26.05.2005
Auftrag : B05367

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

Planunterlage ergänzt am :

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

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

Software : Bentley Systems, Inc.

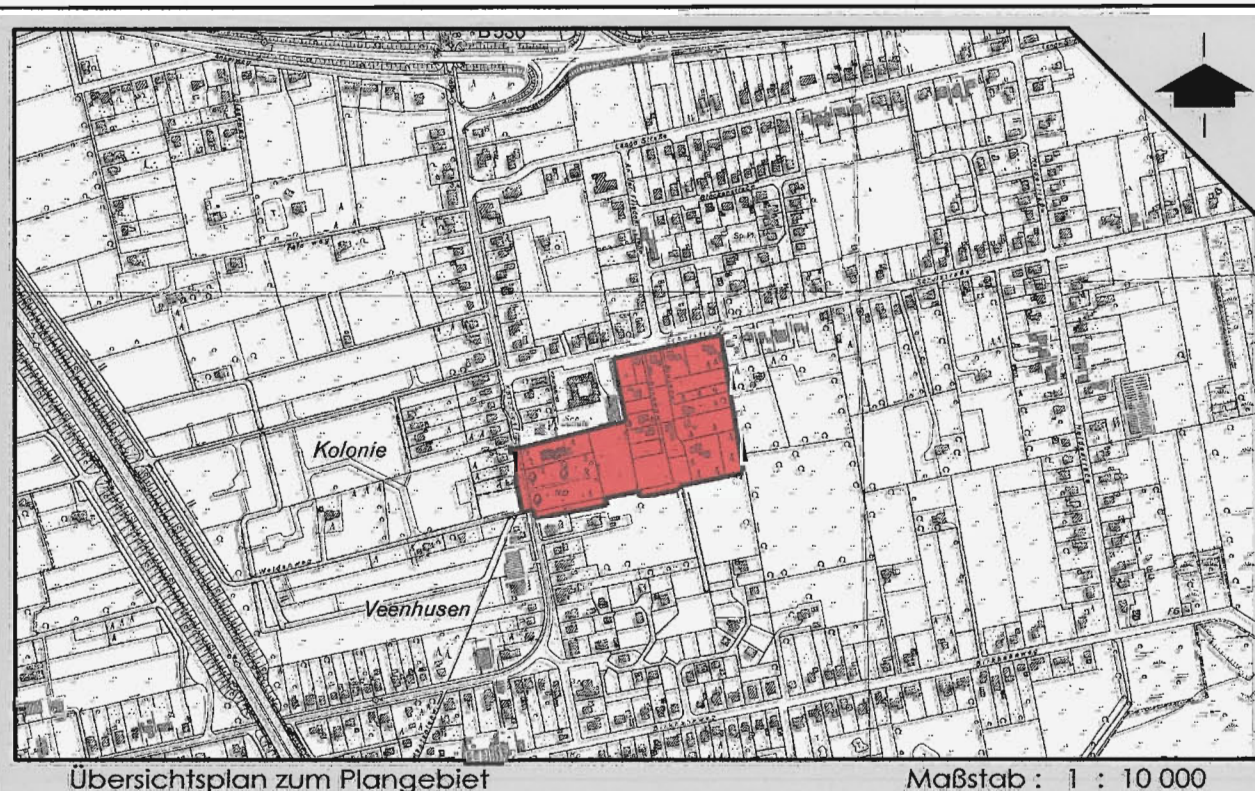
MicroStation V8
Bentley Select

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Gebäude
- Maßkette
Müllsackmüllplatz
Richtfunktrecke

Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanlagen, Scherben sowie auffällige Bodenerfahrungen u. Steinanordnungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 40 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes (unverzüglich) gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Antragsübermittlung zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
(Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDenSchG) vom 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35/1978, S. 6171, i. d. Fassung vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. Nr. 10/1996, S.242) zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. Nr. 52/2001, S. 705).
2. Altstandortanlagen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstandortanlagen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planflächenverordnung 1990 (PlanV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesdenkmalgesetzbuch (BDenkMG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)
4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallabfuhr im Landkreis Leer sind Müllabfuhr, 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 Straßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.
5. Richtfunktrecke
50 m beidseitig der Richtfunktrecke der Kabel Deutschland besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 50 m über NN.
6. Teilaufhebung angrenzender Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. V 36 überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. V 7. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. V 36 werden die für diesen Teil geltenden Festsetzungen außer Kraft gesetzt.



GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. V 36

- Ortschaft Veenhusen -

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. V 7

Datum : September 2005

INGENIEURE ARCHITEKTEN
STADTPLANER

URWALDSTRASSE 39
26340 NEUBURG

TEL. 04452/916 - 0
FAX 04452/916 - 101

Moormerland, 4. November 2006

Gemeinde Moormerland

- FB V / Planung -

30.03.2004

14.01.2004

20.09.2005

2. Ausfertigung

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 03.03.2005 (BGBl. I S. 1224) und des § 4 und 10 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) geändert durch Gesetz vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. V 36 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 (4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 26.05.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 29. November 2006

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

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

INGENIEURE ARCHITEKTEN
STADTPLANER

URWALDSTRASSE 39
26340 NEUBURG

TEL. 04452/916 - 0
FAX 04452/916 - 101

Neuenburg, 04. Juni 2006

H. Weydinger (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Dez. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19. Nov. 2005 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. März 2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01. April 2006 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 10. April 2006 bis 10. Mai 2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 4 a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB vom bis gegeben.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13. Juli 2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 3. November 2006
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. März 2007 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. März 2007 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 19. März 2007
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 2 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 19. März 2007
Bürgermeister

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

Software : Bentley Systems, Inc.

MicroStation V8
Bentley Select

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Gebäude

Maßkette
Müllsackmüllplatz
Richtfunktrecke

Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanlagen, Scherben sowie auffällige Bodenerfahrungen u. Steinanordnungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 40 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes (unverzüglich) gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Antragsübermittlung zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
(Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDenSchG) vom 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35/1978, S. 6171, i. d. Fassung vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. Nr. 10/1996, S.242) zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. Nr. 52/2001, S. 705).

2. Altstandortanlagen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstandortanlagen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planflächenverordnung 1990 (PlanV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesdenkmalgesetzbuch (BDenkMG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallabfuhr im Landkreis Leer sind Müllabfuhr, 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 Straßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

5. Richtfunktrecke
50 m beidseitig der Richtfunktrecke der Kabel Deutschland besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 50 m über NN.

6. Teilaufhebung angrenzender Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. V 36 überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. V 7. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. V 36 werden die für diesen Teil geltenden Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Übersichtsplan zum Plangebiet

Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. V 36

- Ortschaft Veenhusen -

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. V 7

Datum : September 2005

INGENIEURE ARCHITEKTEN
STADTPLANER

URWALDSTRASSE 39
26340 NEUBURG

TEL. 04452/916 - 0
FAX 04452/916 - 101

Moormerland, 4. November 2006

Gemeinde Moormerland
- FB V / Planung -

30.03.2004
14.01.2004
20.09.2005

2. Ausfertigung

Datum : 30.03.2004
Gez. : 14.01.2004
H. : 20.09.2005