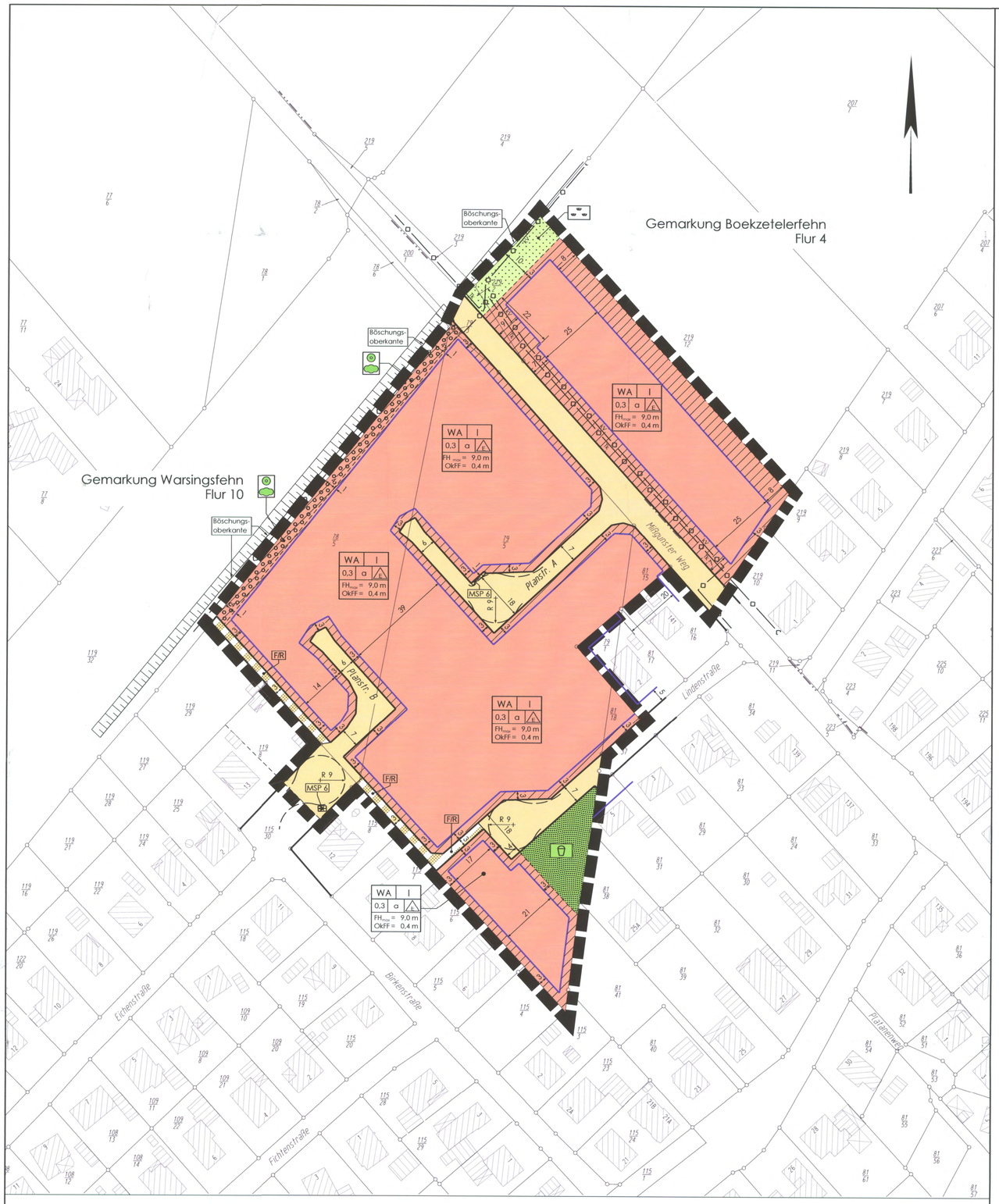


Gemarkung Warsingsfehn — Flur 10 — Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro : *Datum : 17.06.2013* *Az.: B 2013 - 0508*

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

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland HSG IV.2 /61.2 - Planung digital erstellt.

Software : MicroStation V8i
Bentley SELECT Bentley Systems, Inc.

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports)

1. 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 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach §4 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.
   Zulässig sind somit gem. " 4 (2) BauGB
   - Wohngebeäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

§ 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden nur 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

§ 4 Abweichende Bauweise (a)

In den für Einzelhausbebauung 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 Einzelhäuser die Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 5 Zulässige Grundfläche

Gemäß §19 (3) BauNVO darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

§ 6 Höhenbezugspunkte (TH, FH, OkFF)

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

Oberer Bezugspunkt :
a) Firsthöhe (FH) ..... obere Firstkante

b) Oberkante des Fertig-fußbodens (OkFF) ..... Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens

Unterer Bezugspunkt : ..... Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

§ 7 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).

§ 8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB des Gebietes ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine freiwachsende Laubgehölzhecke mit Einzelbäumen anzulegen. Innerhalb dieser 4,0 m breiten Pflanzfläche ist eine zweireihige Anpflanzung in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, mit zwei Laubbäumen pro Grundstück, gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Feldahorn	Acer campestre	Strauch/Baum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch/Schnitthecke
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum/Schnitthecke
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Holzapfel	Malus sylvestris	Baum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Baum/Schnitthecke
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch

Die Pflanzungen sind in folgender Qualität zu pflanzen:
Bäume als Heister: STU mindestens 10-12 cm, mindestens 200 - 250 cm Höhe.
Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) und den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 49 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 21. November 2016
Bürgermeisterin — Siegel

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 17.06.2013). 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, 21. November 2016
HATTERMANN VERMESSUNG — Siegel
Dipl.-Ing. Günther Hattermann
bestellt: Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

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

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Nov. 2013 / 11. Dez. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 49 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06. Jan. 2014 / 17. Jan. 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 21. November 2016
Bürgermeisterin — Siegel

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Jan. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26. Jan. 2015 bis 26. Feb. 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 21. November 2016
Bürgermeisterin — Siegel

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19. Dez. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28. Dez. 2015 bis 28. Jan. 2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 21. November 2016
Bürgermeisterin — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2), 3 (2) und 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 09. Juni 2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 21. November 2016
Bürgermeisterin — Siegel

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. Dez. 2016 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01. Dez. 2016 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 05. Dezember 2016
Bürgermeisterin — 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, Siegel
Bürgermeisterin

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- Tk Telekommunikationskabel (Tk)
- kV 20 kV Stromkabel (kV), unterirdisch
- MSP 3 Müllsackammelplatz mit Flächenangabe in (3) m²
- 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 oder der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
(Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVbl., S. 517 / Änd. v. 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

2. Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange/ Altlasten
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Teilaufhebung der überlagerten Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. W 49 überlagert die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. W 44 u. W 27. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 49 werden die Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne aufgehoben..

4. 20 kV Stromkabel, Telekommunikationskabel (EWE)
Beidseitig des Trassenverlaufes der Versorgungsleitungen (kV/Tk) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO in Verbindung mit den §§ 2 und 60 NBauO in einem Abstand von 2,00 m nicht zulässig.

5. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

6. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
0,3 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 4 der TF)
E — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 3 der TF)
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

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

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Spielplatz
Grünanlage
Private Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage

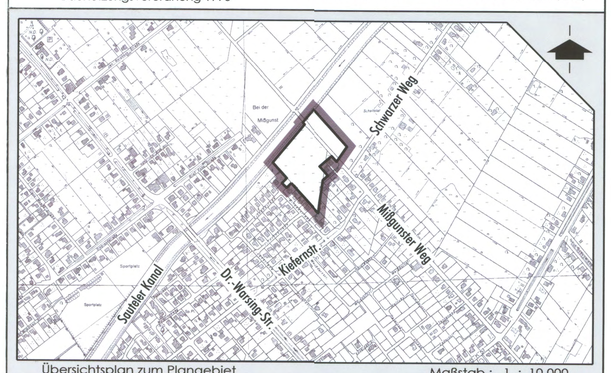
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :
Anpflanzen : Bäume, Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

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

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 49

mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. W 44 u. W 27

Datum : Mai 2016

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

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
- HSG IV.2/61.2 - Planung -
Struckholt

		13.10.2014	
21.11.2016	13.01.2014		
18.05.2016	16.09.2013		
01.07.2015	26.08.2013		
24.06.2015	30.07.2013		
15.12.2014	01.03.2013	hs.	
Datum:	Datum:	Gez.:	

Blattgröße: 0,75/0,685 = 0,52 m²