



Gemarkung Warsingsfehn

Flur 12

Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1995 (BGBl. I S. 1189) und der §§ 56, 87 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 195) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.1998 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 35 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. W 17 aufgehoben, soweit eine Überdeckung gegeben ist.

Moormerland, 28. August 1997



Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 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 Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 29. April 1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 21. August 1997



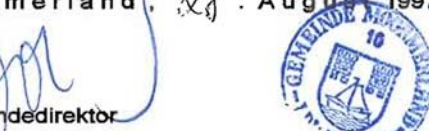
Dipl.-Ing. R. Kettler u. Dipl.-Ing. W. Janssen

Hauptstraße 38 - 26789 Leer

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. Feb. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. April 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 28. August 1997



Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. März 1997 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 26. März 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1997 bis 15. Mai 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 28. August 1997



Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. Feb. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. März 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1997 bis 15. Mai 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. Feb. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. März 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1997 bis 15. Mai 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09. Juli 1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 28. August 1997



Gemeindedirektor

Im Anzeigungsverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: IV/61.13) vom heutigen Tage „den Aufträgen / mit Maßgaben“ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 + 4 BauGB - ausgenommen - die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 16.01.1998

LANDKREIS LEER

Im Auftrage



Gemeindedirektor

Planunterlage digital gefertigt am: 29. April 1998

Auftrags-Nr. 90041

R. Kettler u. W. Janssen

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. gez. Janssen

Verm.-büro Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom

Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software: MicroStation

Intergraph Graphic Users Group / Bentley Systems, Inc.

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

Moormerland,

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 14. April 1997 / mit Maßgaben / in seiner Sitzung am 09. Juli 1997 / mit Maßgaben / in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1997 bis 15. Mai 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am KREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. April 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland,

Gemeindedirektor

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

Moormerland,

Gemeindedirektor

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

Moormerland,

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen in den mit WA(1-3) bezeichneten Flächen zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen in den mit WA(1-3) bezeichneten Flächen ausnahmsweise zulässig:
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - und Tankstellen

§ 2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, offene Garagen (Carport) gem. § 12 BauNVO

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carport) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 86 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1 - 1.4 nicht zulässig.
- In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
- In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 3 abweichende Bauweise (a)

Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei der offenen Bauweise zulässig, jedoch enthält die Längenschränkung.

§ 4 untergeordnete Gebäudeteile (gem. § 7 b NBauO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 (1 + 2) NBauO handelt.

§ 5 Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25% zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO dauerhaft nachendgedeckt und mit einem Belag aus Asphalt oder Beton oder mit einem Belag aus Asphalt oder Beton mit einem Belag aus Asphalt oder Beton (mehr als 25% Fugenanteil) wasserdurchlässig bedeckt, ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50% zulässig.

§ 6 Einzelhausbebauung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO a Sonderbauweise (Sb) gem. 22 Abs. 4 BauNVO

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind im Einzelhausgebiet in den für Einzelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- In den für Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereichen ist eine Sonderbauweise (Sb) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß die Gebäudelänge höchstens 16 m betragen darf.

§ 7 Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte.

TEXTLICHE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

§ 1 Private Grünflächen

- Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den §§ 1.2 und 1.3 sind von den jeweiligen Eigentümern spätestens 8 Monate nach der Fertigstellung der Gebäude in der Pflanzperiode vom 01.10. - 30.04. des Jahres durchzuführen.
- Die private Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit folgenden standortgerechten heimischen Gehölzen gruppenweise in lockerer Verteilung zu bepflanzen:

Hochstammgehölze:

(3 x verpflanzt, mit Drahtballein, 14 - 16 cm Stammumfang): zu 10 %

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Bäume:

(2 x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch): zu 30 %

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Betula pubescens (Moor-Birke)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind folgende Sträucher mit Pflanzabständen von 1,5 m - 2,0 m zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

zu 60 %

Sträucher:

(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch):

Corylus avellana (Haselnuß)

Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix chrysantha (Graf-Weide)

Salix caprea (Sal-Weide)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung 1 - 3 (sh. textl. Festsetzungen)

Gemeindebedarfsfläche

Zweckbestimmung

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Grundfläche mit Flächenangabe

Geschoßflächenzahl

Geschoßfläche mit Flächenangabe

maximale Traufhöhe über Gelände (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)

maximale Firsthöhe über Gelände (sh. § 7 der textl. Festsetzungen)

offene Bauweise

abweichende Bauweise, ohne Längenschränkung, (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)

Sonderbauweise, mit Längenschränkung, (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)

nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)

nur Hausgruppen zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radwege

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

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

Wasserfläche, hier: Graben

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

Bäume

Sträucher

7. sonstige Planzeichen

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Grenze des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (abG)

Füllschema der Nutzungsschablonen

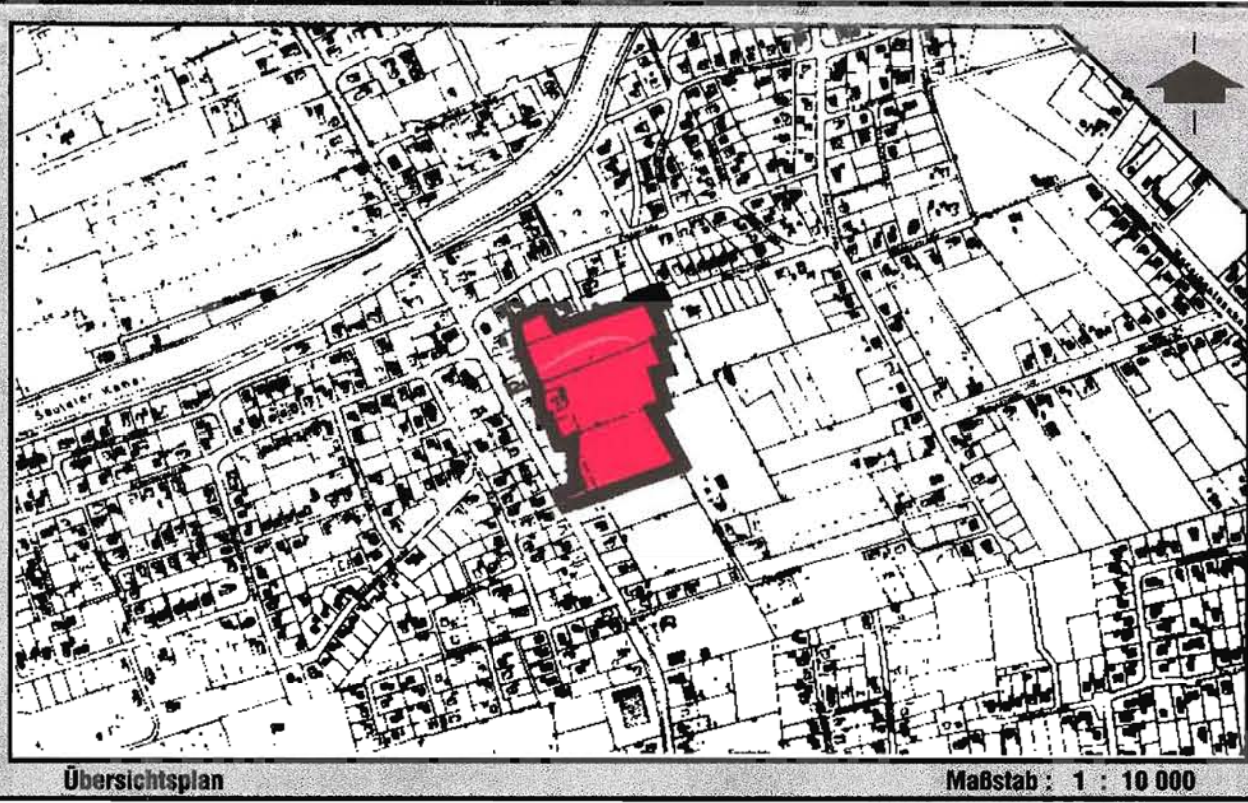
Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Trauf- u. Firsthöhe

Baunutzungsverordnung 1990



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. W 35

- Ortschaft Warsingsfehn -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Datum: Aurich, 10. Mai 1996

Planverfasser:

Bearbeitet:

Tj./Ku./He.

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Bultmann

Dr.-Ing. Schlichting

GmbH

26603 Aurich

Laaser Landstraße 49

Ruf 04941/1793-0

Fax 04941/17956

27568 Bremenham

Grabenstraße 31

Ruf 0474/4955

Fax 0474/4656

Moormerland, den 11. August 1997

GEMEINDE MOORMERLAND

- Bauint -

2. Ausfertigung

Bearbeitet:

11.08.1997

18.03.1997

20.01.1997

Gezeichnet:

08.08.1997

hs.

17.03.1997

hs.

16.01.1997

hs.