Gemarkung Warsingsfehn | Flur 9 | Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Bezogen über Vermessungsbüro :	29. Juli 2016 Gesch.-Nr.: 16203 Dipl.-Ing. D. Beening Hauptstraße 38, 26789 Leer - Loga Öffentl.-best. Verm.-Ing.	Kartengrundlage : Maßstab: Quelle :	Liegenschaftskarte 1 : 1.000 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 : Bentley SELECT	MicroStation V8i Bentley Systems, Inc.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(WA$_1$) Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA/WA$_1$)

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a$_1$ — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)

E — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)

Baugrenzen

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Entwässerungsgraben

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbreiches des Bebauungsplanes

Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes

(ÜbG) überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone — Baunutzungsverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

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 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 29. Juli 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 : 29.07.2016). 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.

Leer, 29. Juli 2016

Vermessungsbüro BEENING

Siegel

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38 - 26789 Leer - Loga

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

plan kontor städtebau gmbH
Ehnernstraße 126 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax : 0441 / 9 72 01-99
Email plankontor_städtebau@t-online.de

Oldenburg, 22. Jan. 2016

Dipl.-Ing. H. Meyer

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19. Nov. 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 29. Juli 2016

Bürgermeisterin

Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19 Nov. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27. Nov. 2015 bis 29. Dez. 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 29. Juli 2016

Bürgermeisterin

Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Bürgermeisterin

Siegel

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10. März 2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 29. März 2016

Bürgermeisterin

Siegel

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

Moormerland, 23. September 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,

Bürgermeisterin

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 ostfriesischen Landschaft, Archöologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

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.

4. 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)

Ergänzung der nachrichtlichen Hinweise:

8. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

9. Artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze

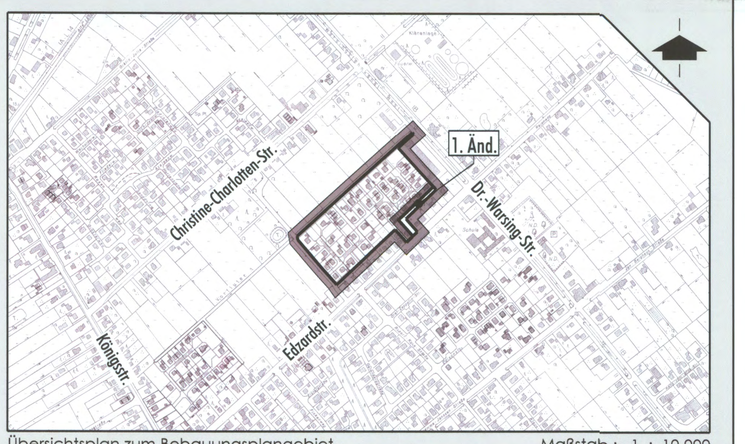
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:
- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Zum Schutz potentiell vorhandener Fledermausquartiere ist grundsätzlich ganzjährig bei zu fällenden Altbäumen vorher eine gutachterliche Beurteilung erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Die textlichen Festsetzungen § 1 - 2 und § 4 - 9 des Bebauungsplanes Nr. W 36 behalten im Änderungsbereich ihre Gültigkeit. Lediglich § 3 wird wie folgt geändert:

§ 3 Allgemeines Wohngebiet (WA, WA$_1$)

1. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der mit WA bezeichneten Flächen. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
2. Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der mit WA$_1$ bezeichnete Fläche. Somit werden folgende Ausnahmen im WA$_1$ -Gebiet zugelassen:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen und
   - Gartenbaubetriebe.



Übersichtsplan zum Bebauungsplangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 36

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

1. Änderung

Datum : Januar 2016

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126, 26121 Oldenburg
pk gmbH • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax : 0441 / 9 72 01-99 • Email: info@plankontor-städtebau.de

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Struckholt

15.01.2016	
05.11.2015	
03.06.2015	
12.06.2014	hs.
Datum:	Gez.: