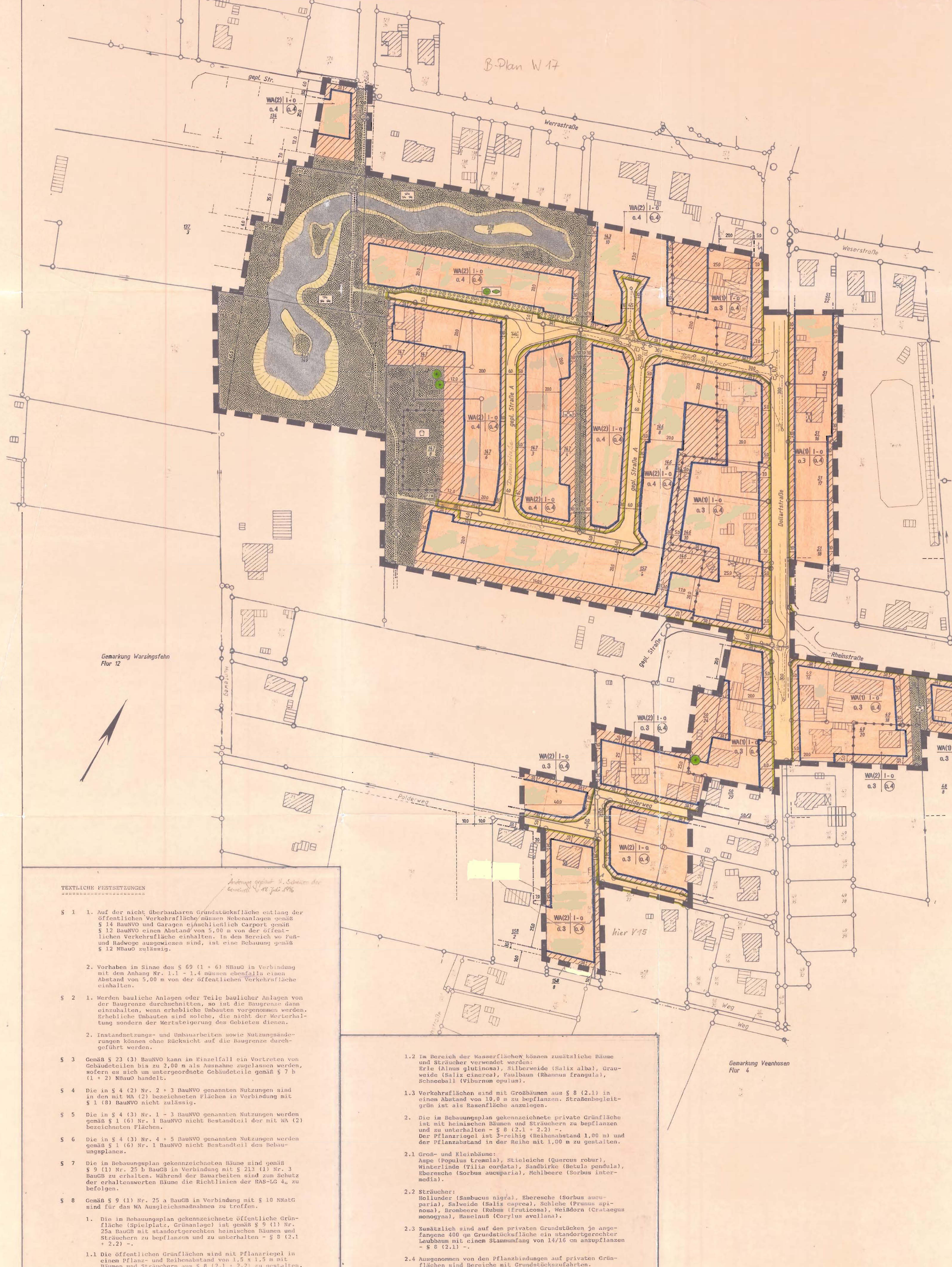




Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauO

Legende:

- WA(2) 1-0: Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung WA(1)-2) sh. textliche Festsetzungen
- I: Zahl der Vollgeschosse
- 0.3: Grundflächenzahl
- 0.4: Geschossflächenzahl
- o: offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Spielplatz
- erhaltender Baumbestand
- Örtliche Hauptwege z. B. Fuß- u. Radwege
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsgebietes
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Wasserfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher

Füllschema der Nutzungsfläche

Nutzungsfläche	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baumzuchtverordnungs 1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydrant
- Uniformstation
- Müllsacklagerungsfläche
- Böschung bzw. Graben

Textliche Festsetzungen:

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO und Garagen einschließlich Carport gemäß § 12 BauVO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In dem Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 BauVO zulässig.

2. Vorhaben in Sinne des § 69 (1 + 6) BauVO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3. Werden bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung sondern der Wertsteigerung des Gebietes dienen.

4. Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

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

6. Die in § 4 (2) Nr. 2 + 3 BauVO genannten Nutzungen sind in den mit WA (2) bezeichneten Flächen in Verbindung mit § 1 (8) BauVO nicht zulässig.

7. Die in § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil der mit WA (2) bezeichneten Flächen.

8. Die in § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauO in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauO zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenen Bäume die Richtlinien der RAS-G 4 zu befolgen.

10. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauO in Verbindung mit § 10 NatG sind für das WA Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

11. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Grünanlage) ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauO mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten - § 8 (2.1 + 2.2) -.

12. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Pflanzriegel in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m mit Bäumen und Sträuchern aus § 8 (2.1 + 2.2) zu gestalten.

13. Im Bereich der Wasserflächen können zusätzliche Bäume und Sträucher verwendet werden:
Flechte (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Grauweide (Salix cinerea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneeball (Viburnum opulus).

14. Verkehrsflächen sind mit Großbäumen aus § 8 (2.1) in einem Abstand von 10,0 m zu bepflanzen. Straßenbegleitgrün ist als Baumfläche anzulegen.

15. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete private Grünfläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten - § 8 (2.1 + 2.2) -.

16. Der Pflanzriegel ist 3-reihig (Reihenabstand 1,00 m) und der Pflanzabstand in der Reihe mit 1,00 m zu gestalten.

17. Groß- und Kleinbäume:
Auge (Populus tremula), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mahlbäume (Sorbus intermedia).

18. Sträucher:
Hollunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana).

19. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen - § 8 (2.1) -.

20. Ausgenommen von den Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen sind Bereiche mit Grundstückszufahrten.

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. W 19
Ortschaft Warsingsfehn

Übersichtskarte
Maßstab: 1 : 10000

Aufgestellt:
Moormerland, den 16. Juni 1992
GEMEINDE MOORMERLAND
Baumst.

Bearbeitet:
05.03.1993
06.06.1992

Gezeichnet:
06.03.1993
15.06.1992

Planunterlagen:
Planunterlage gefertigt am 29.01.92
Katasteramt Leer
Planunterlage ergänzt am: 20.10.93
Katasteramt Leer