



Gemarkung Warsingsfehn

Flur 12

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

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



Bezogen über:
Vermessungsbüro :
Datum : 11.10.2010
Auftrags-Nr.: 10168
Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38, 26789 Leer - Laga
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland
Fachbereich IV.61. Bau / Planung digital erstellt.

Software: Bentley SELECT
MicroStation V8i
Bentley Systems, Inc.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 47 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 25. April 2012


Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
§ 5 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) - VORIS 21160 -)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11. April 2010). 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.

Leer, 24. April 2012



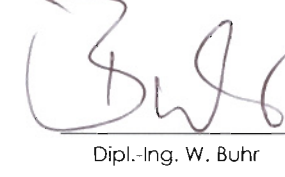
Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38, 26789 Leer - Laga
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro



Leer, 24. April 2012


Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28. Sept. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30. Okt. 2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 25. April 2012


Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Okt. 2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 23. Dez. 2011 bis 23. Jan. 2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Moormerland, 25. April 2012


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 § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom bis

Moormerland,



Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
i. S. von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Carterbaubetriebe und
- Tankstellen
i. S. von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,90 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Oberkante der ansteigenden Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich von der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von 0,40 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung des Fertigfußbodens gemäß § 18 (1) BauNVO sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
- Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 18,0 m begrenzt. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen
1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je 600 m² Grundstücksfläche zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₂) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. des § 69 (1) und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.
- Räumstreifen
Der in einer Breite von 3 m festgesetzte Räumstreifen (RS) dient der Unterhaltung des nördlich angrenzenden Gewässers. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.
- Leitungsrecht
Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Moormerland festgesetzt.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|------------------------|---|
| --- Gemarkungsgrenze | 10 Maßstabskette |
| --- Flurgrenze | Hydromet |
| --- Flurstücksgrenze | Infrastruktur |
| --- Flurstücksnummer | Müllsacksammelplatz pro WE 1 m ² |
| --- vorhandene Gebäude | Böschung bzw. Graben, Wieke |

Nachrichtliche Hinweise :

- Bodenfunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleeremern, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundteilen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nat. GVBl. S. 517).
- Altablagierungen, Altstandorte
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planungsverordnung 1990 (PlanuVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, 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.
- Räumstreifen entlang Gräben III. Ordnung
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldesum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer III. Ordnung 8,00 m Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten, soweit sich Grunddienstbarkeiten erforderlich, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.
Für den festgesetzten Räumstreifen (RS) sind Grunddienstbarkeiten zu belastende Grundstücksflächen erforderlich, die der Erschließungsträger in der weiteren Abwicklung abzusichern hat.

PLANZECHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB



1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je m² Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

TH_{max}

maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (sh. § 2 der TF)

FH_{max}

maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (sh. § 2 der TF)

OKFF

Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (sh. § 2 der TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der TF)

1

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der TF)

2

nur Hausgruppen zulässig

3

nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der TF)

4

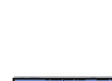
Baugrenzen



4. Verkehrsflächen

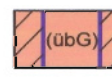


Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radwege



5. 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
hier: Entwässerungsgräben

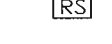
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



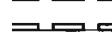
überbaubare Grundstücksfläche (übG)



Räumstreifen



Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Moormerland

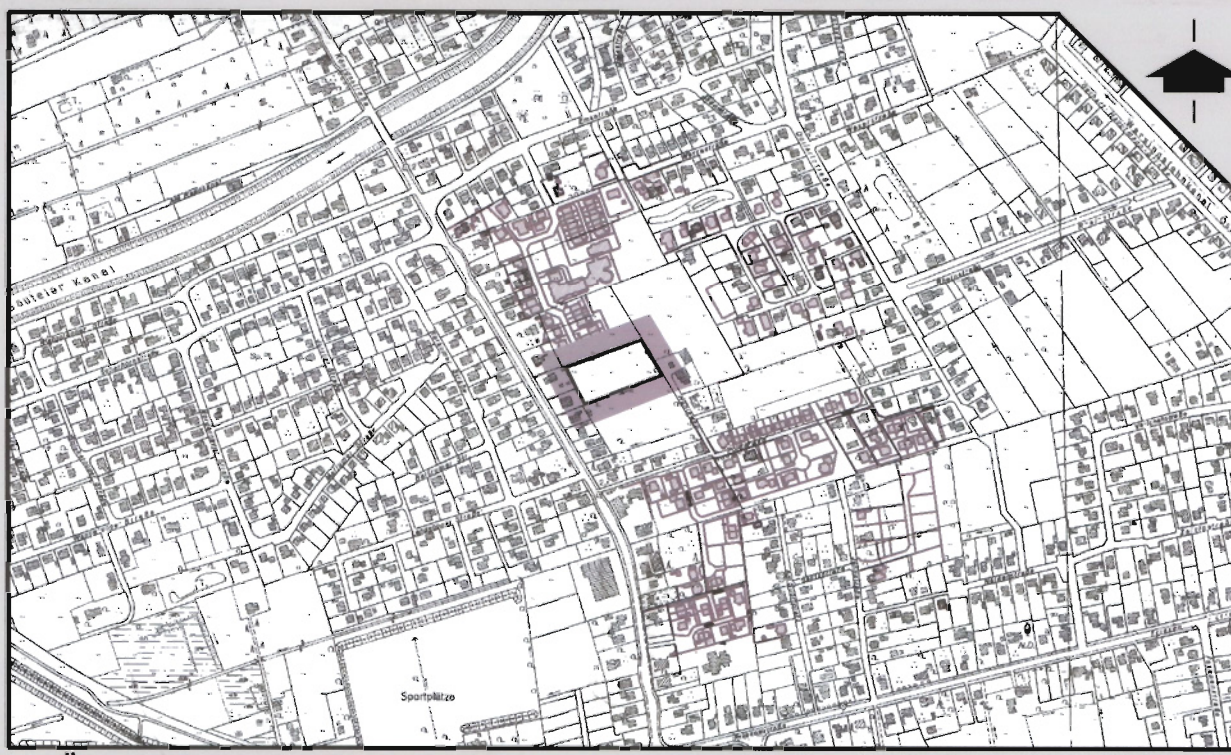


Leitungsrechte



bei schmalen Flächen

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 Bebauungsplan Nr. W 47

- Ortschaft Warsingsfehn -

Datum : März 2012



Moormerland, 24. April 2012

Gemeinde Moormerland
- FBW - Bau/Planung -

Busemann

2. Ausfertigung
Datum: 03.12.2011
Gez.: Datum: 09.09.2009
Gez.: