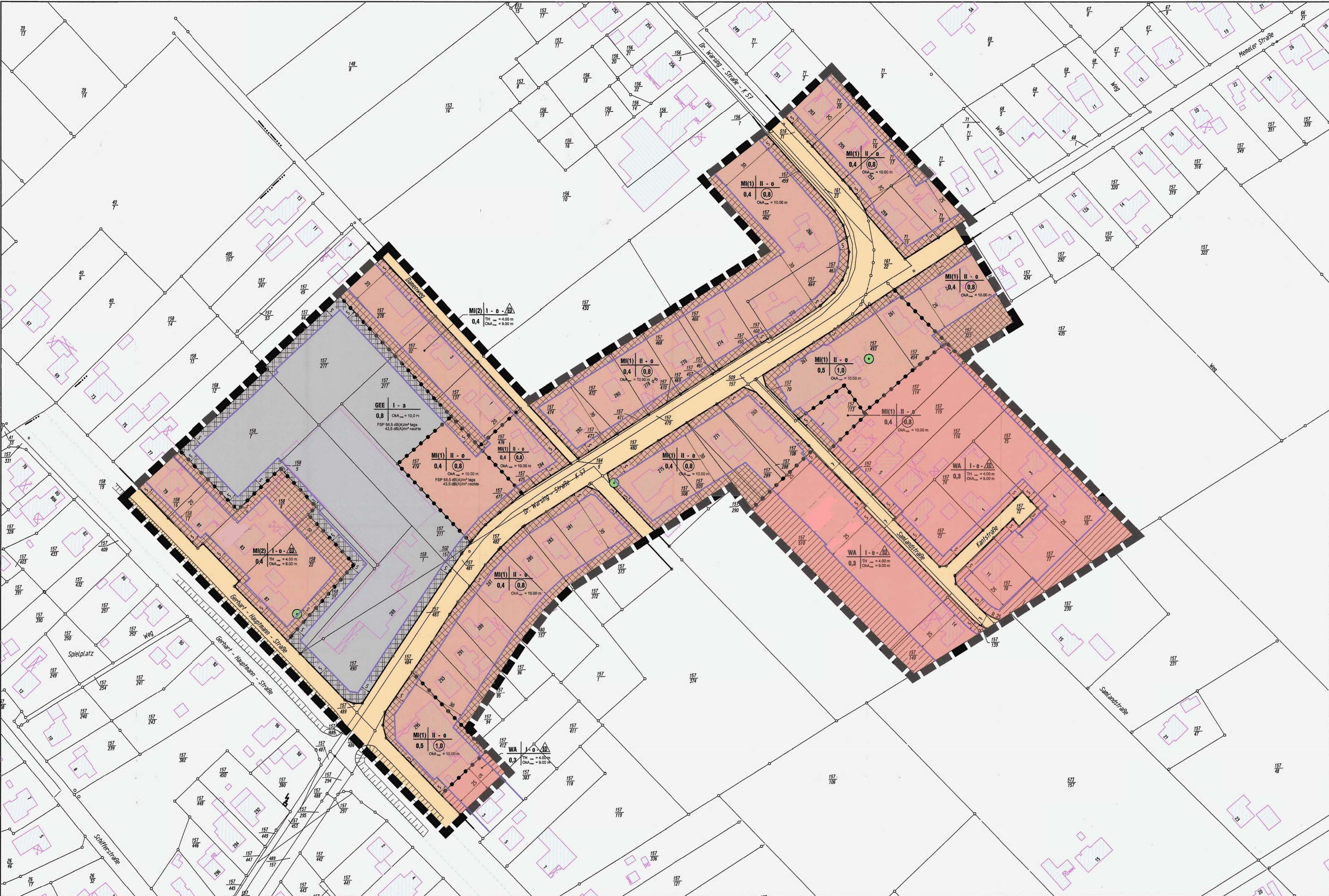




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GEE)
1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungststätten im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Die bezielichen Nutzungen werden in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
- Durch Betriebe und Anlagen, die folgende inimmisssionswichtigen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten werden:
- GE: 55,5 dB(A) tags / 43,5 dB(A) nachts
- Schallbegrenzungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schallwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- Umverteilungen der abstrakt berechneten, immisssionswichtigen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.
- § 2 Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkungen (MI(1), MI(2))
- Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert:
1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die bezielichen Nutzungen auf dem flächenbezogenen Schalleistungspegel MI 1 werden gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen, die folgende inimmisssionswichtigen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten werden:
- 55,5 dB(A) tags / 43,5 dB(A) nachts
- Schallbegrenzungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schallwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- Umverteilungen der abstrakt berechneten, immisssionswichtigen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO L.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- § 3 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen (WA)
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- § 4 Abweichende Bauweise (a)
- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG8 sowie § 22 BauNVO).
- § 5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 4 BauG8).
- § 6 First- und Traufhöhenbezugspunkte (FH/TH), Oberkante baulicher Anlagen (OKA)
1. Die untere Bezugspunkt (Nulppunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen B-schließungstür im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Gebäudeschrägen und vorspringende Balken unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen. Krüppelwölbe, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
- § 7 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) und L.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Verboden im Sinne des § 69 (1) und 6) BauO.L.V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
- Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
- § 8 Passiver Lärmschutz
1. In dem Mischgebiet MI 1 im Verlauf der K 57 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundfestlegung sind die Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuwenden. Die streikungsgewandten, einschließlichen verankert zur Straßenseite der Verkehrs K 57 liegen den Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausbädern) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:
- K 57 Lärmpegelbereich I Abstand zur Straßenseite: < 20 m
- Lärmpegelbereich II Abstand zur Straßenseite: 20 m bis 39 m
2. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schallschutzwand wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsstation unterschritten werden können.
3. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG8).
- § 9 Erhalt von Einzelbäumen
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronen- und Wurzelbereichs sind umstößig. Bei ihrem Abgang oder ihrer Beseitigung auf Grund einer Beseitigung ist auf dem Grundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neupflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammmumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25 BauG8).
- § 10 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 BauG8).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauG8

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschöflächenzahl
- TH_{max} maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)
- OKA_{max} maximale Oberkante baulicher Anlagen (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)
- FSP flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro m² in dB(A) z. B. 55,5 dB = tags 6,00 - 22,00 Uhr / 43,5 dB nachts 22,00 - 6,00 Uhr

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 5 der textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

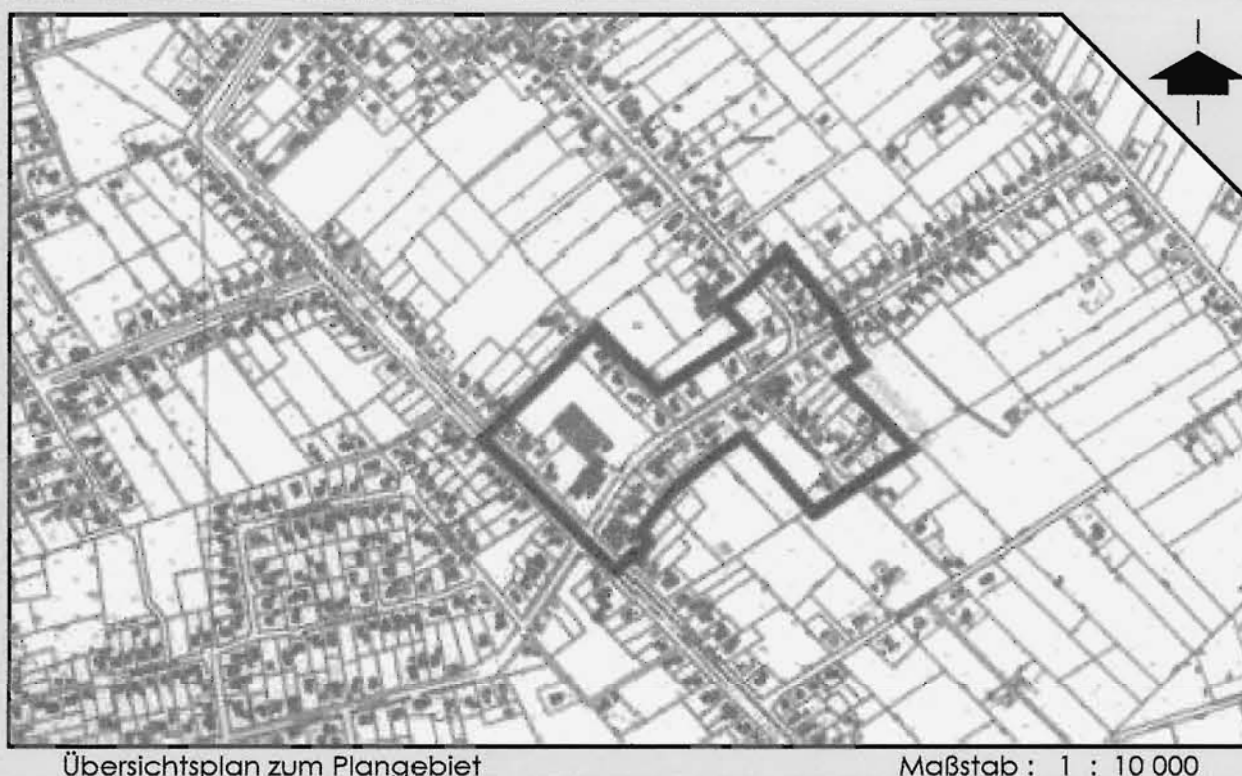
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Füllschema der Nutzungsabläufe	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöflächenzahl (GFZ)



Gemarkung Warsingsfehn Flur 11 Maßstab: 1 : 1 000

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Az.: A - 657/04, April 2004 Vermessungs- u. Katasterbehörde Leer

Planunterlagen gefertigt am: 19. Mai 2004 Auftrag: B04175 Dipl.-Ing. Günther Hattermann Friedrich-Ebert-Straße 85, 24725 Emden Offiziell best. Verm.-Ing.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland, Fachbereich VI, Planung digital erstellt.

Fachbereich VI - Planung - Software: Bentley Systems, Inc. MicroStation / Bentley Select

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit den §§ 4 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Aug. 1994 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Nov. 2005 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 40 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand 19. Mai 2004. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 28. Juni 2006
Dipl.-Ing. Günther Hattermann Friedrich-Ebert-Straße 85, 24725 Emden Offiziell best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

pk plankontor
städtebau gmbh • Lindenallee 23 • 24122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9720-0
Fax: 0441 / 9720-99
Email: plankontor_staedtebau@t-online.de

Oldenburg, 28. Juni 2006
Dipl.-Ing. Günther Hattermann Offiziell best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04. Feb. 2004 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Nov. 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. Dez. 2004 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27. Jan. 2005 bis 27. Jan. 2006 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01. Feb. 2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22. Feb. 2006 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01. März 2006 bis 14. März 2006 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 Satz 1 + 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 07. Juni 2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Der Satzungsschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08. Juli 2006 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08. Juli 2006 in Kraft getreten.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

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

Moormerland, 30. Juni 2006
Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßstabe
- Flurstückszahl
- Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Hinweise:

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten oder künftige Bodenfunde (wie können u.a. sein: Tongefäßschichten, Holzkohlensammlungen, Schichten aus aufgefällige Bodenverfärbungen) / Steinzerstörungen, auch geringe Spuren späterer Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Wasser im, Dez. 484 / Archibische Denkmalpflege oder der örtlichen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, derhalter der Anlagen oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
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.
3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zu Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planungsverordnung 1990 (PlanVO)
 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpStG)
 - Bundesdenkmalgesetz (BNDenSchG)
 - Niedersächsisches Holzkohlengesetz (NHKG)
 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpStG)
4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch-, u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 1 Abs. 1 der Satzung über die Abfuhrabfuhr im Landkreis Leer und Müllabfuhr, 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 angeführten Stelle zu bringen.
- An den Stichstellen ohne Wohnhaushalt ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. W 40

und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 21

- Ortschaft Warsingsfehn -

Datum: Dezember 2004

pk plankontor
städtebau gmbh • Lindenallee 23 • 24122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9720-0
Fax: 0441 / 9720-99
Email: plankontor_staedtebau@t-online.de

Moormerland, 30. Juni 2006

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -

06.04.2006
19.01.2006
15.12.2004
30.06.2004
Datum: 06.04.2006

2. Ausfertigung