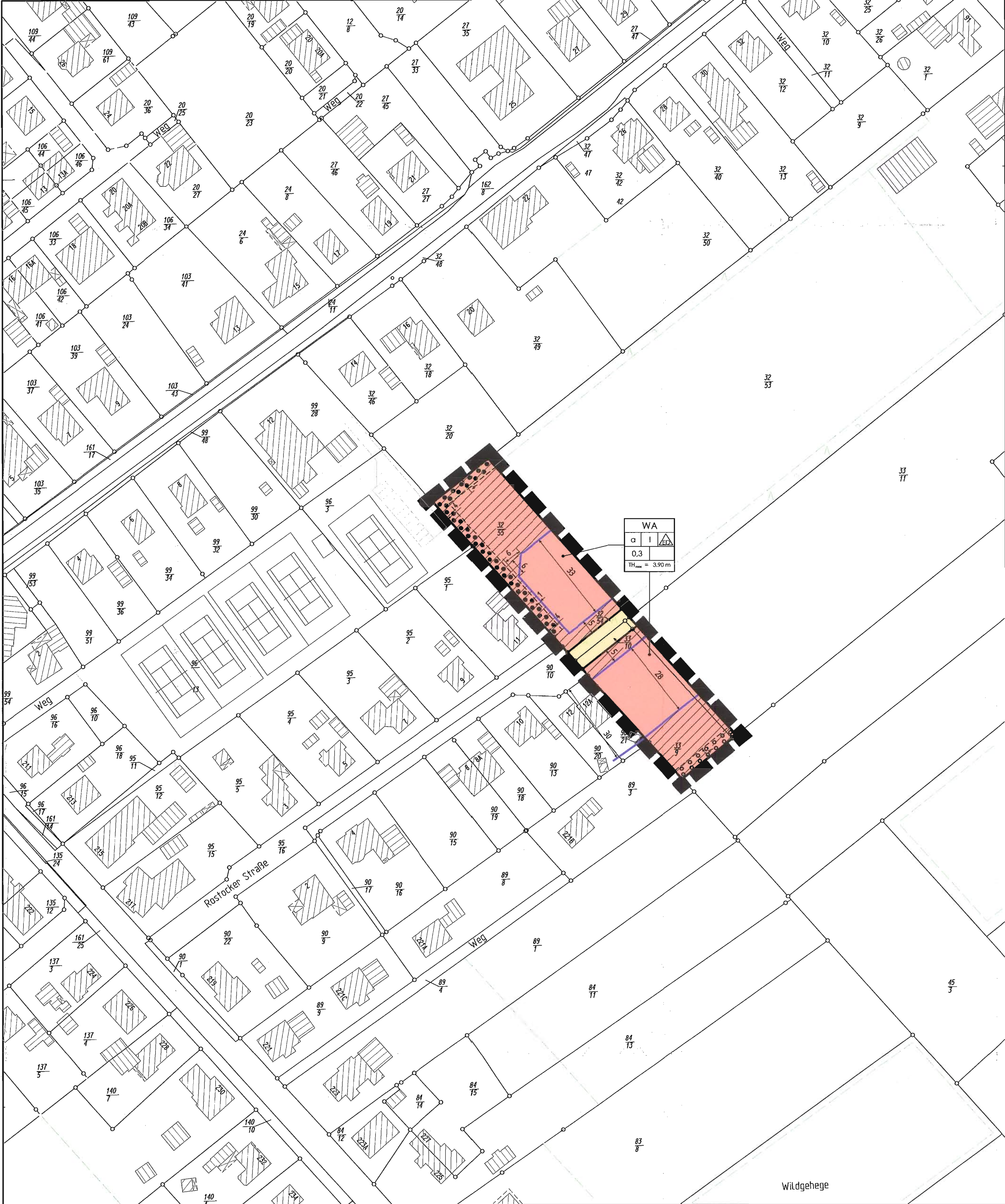




Gemarkung Warsingsfehn Flur 11 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :	Planunterlage gefertigt am : 18. April 2008	Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich IV, Bau/Planung digital erstellt.
	Az. : B080212	
	Friedrich-Ebert-Straße 85 26725 Emden	Günther Hattermann Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) und des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 45 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 28. Oktober 2008

Günther Hattermann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung 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 19.07.1989, 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 18.04.2008). 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.

Emden, 27. Oktober 2008

Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

planungsbüro
stadt landschaft freiraum

Leer, 30. Juni 2008

W. Buhr
Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Dez. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. Feb. 2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 28. Oktober 2008

Günther Hattermann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02. April 2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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. April 2008 bis 23. Mai 2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 28. Oktober 2008

Günther Hattermann
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 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 28. Oktober 2008

Günther Hattermann
Bürgermeister

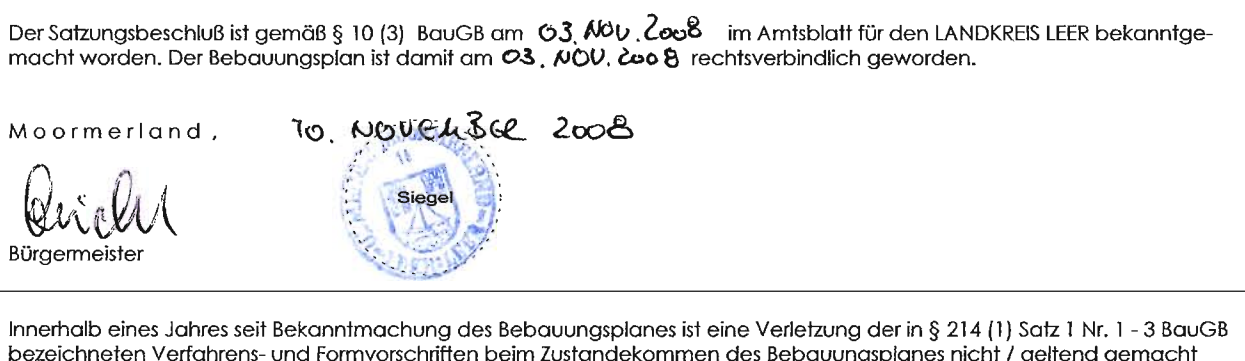
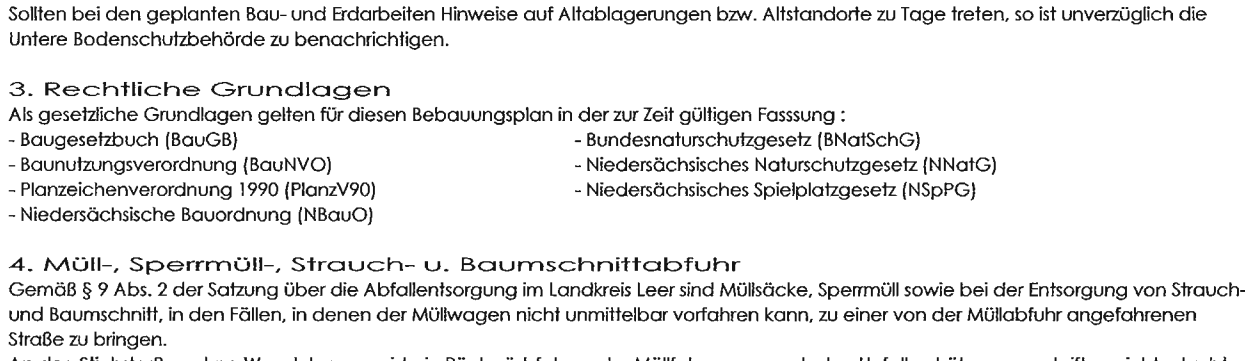
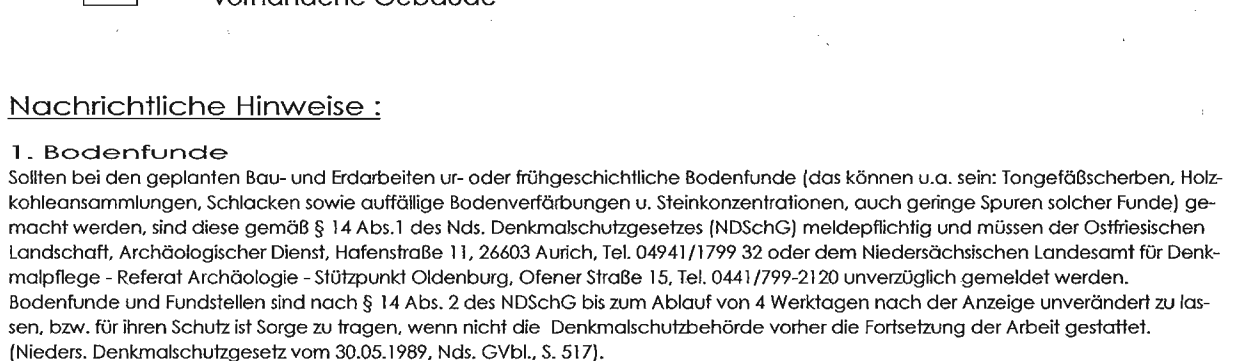
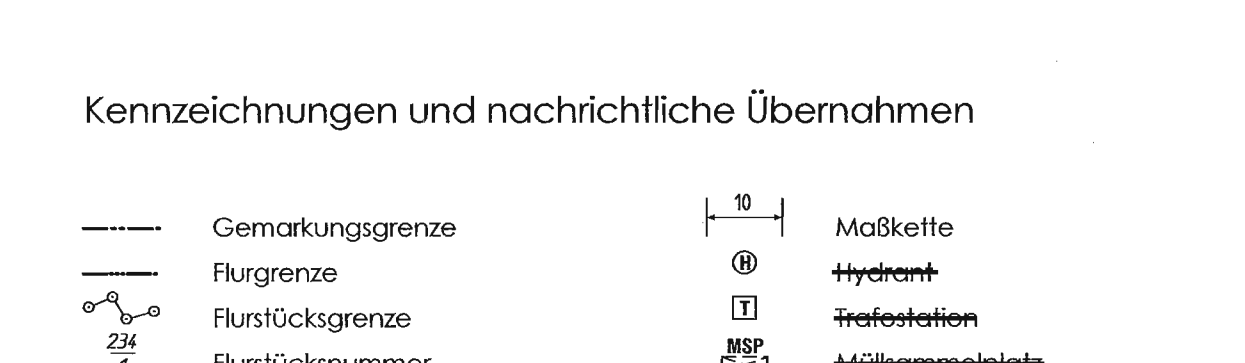
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26. Juni 2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 28. Oktober 2008

Günther Hattermann
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF)

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,90 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen dem aufstehenden Mauerwerk und der anstehenden Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
- § 3 Bauweise
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.
- § 4 Anzahl der Wohnungen
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung zulässig. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als ein Wohngebäude.
- § 5 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
- § 6 Schallschutz
- Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des erschließungstisches festgesetzt allgemeinen Wohngebietes, sind Außenwohnbereiche (Terrassen usw.) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 7 Natur und Landschaft
1. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes, ist dieses unverzüglich argeleich (Mindestqualitäten: Heister, 220-300 cm; Sträucher, 3 Triebe, 150-175 cm) zu ersetzen. Die in die vorhandenen Hecken eingestreuten Nadelgehölze sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem nördlichen Grundstück im Verhältnis 1:1 durch Bäume oder Sträucher der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
- Pflanzenliste 1
- Bäume (Mindestqualität: Heister 2 x v. ob, 200-250 cm)
- | | |
|--------------|----------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Birke | (Betula pendula) |
| Kornelbuche | (Cornus korneliana) |
| Eiche | (Fraxinus excelsior) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |
| Bruchweide | (Salix fragilis) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Speierling | (Sorbus domestica) |
| Silber-Weide | (Salix alba) |
- Sträucher (Mindestqualität: 1. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)
- | | |
|---------------|----------------------|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Hartrieel | (Cornus sanguinea) |
| Hase | (Cornus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Holunder | (Sambucus nigra) |
| Ornchen-Weide | (Salix aurita) |
| Purpur-Weide | (Salix purpurea) |



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (s. § 2 der textl. Festsetzungen)

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
überbaubare Grundstücksfläche (übG)

