

Satzung in Textform

über die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile für den Bereich „Tilsiter Straße“, Gemarkung Warsingsfehn, Flur 11, Flurstücke 55/3, 55/7, 56/7, 56/14, 56/5, 56/3, 56/10 tlw., 56/12

Die Gemeinde Moormerland erläßt gemäß § 34 (4) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), folgende Innenbereichssatzung, des § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622).

§ 1

Geltungsbereich

Für ein als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 (4) Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 a geltendes Gebiet beiderseits der Tilsiter Straße in der Ortschaft Warsingsfehn werden die Grenzen gemäß der beigelegten Karte und Begründung festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Warsingsfehn, Flur 11,
Flurstücke 55/3, 55/7, 56/7, 56/14, 56/5, 56/3, 56/10 tlw., 56/12

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Gebiete richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (1 und 2) BauGB.

Die auf dem Flurkartenauszug aufgeführten Hinweise sind Bestandteil der Satzung.

Auf der Südseite der Tilsiter Straße hat der Abstand der Gebäude von der Straßengrundstücksgrenze jeweils mindestens 3,0 m und auf der Nordseite mindestens 5,0 m zu betragen. Davon ausgenommen sind die vorhandenen Gebäude. Die Bautiefe beträgt jeweils 25,0 m.

§ 3

Art der Nutzung in dem Satzungsbereich

In dem Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Wohngebäude zulässig.

§ 4

Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaus in der Pflanzperiode (01.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern der Abrundungsgrundstücke, Flurstücke 55/7, 56/10 tlw., 56/14, Flur 11, Gemarkung Warsingsfehn und von den Eigentümern der bebauten Grundstücke Flurstücke 56/3, 56/5, 56/7, Flur 11, Gemarkung Warsingsfehn nach Inkrafttreten dieser Satzung durchzuführen.

Entlang der rückwärtigen Grenze der vorgenannten Flurstücke ist auf einen 10,0 m breiten Streifen eine freiwachsende Hecke 5-reihig im Abstand 1 x 1 m (versetzt auf Lücke aus Birke (Betula pendula, B. pubescens), Eberesche (Sorbus aucuparia) bzw. Eiche (Quercus robur) anzulegen.

§ 5

Erschließung

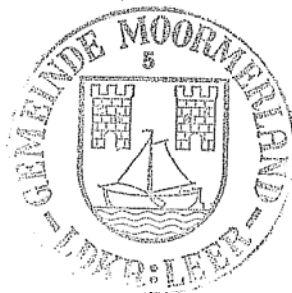
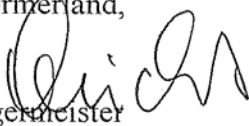
Für die Erschließung der Grundstücke wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB das Flurstück 56/15 der Flur 11 der Gemarkung Warsingsfehn und ein 3,0 m breiter Streifen in Verlängerung des vorgenannten Flurstücks (siehe Eintragung in dem beigegeführten Flurkartenauszug) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

§ 6

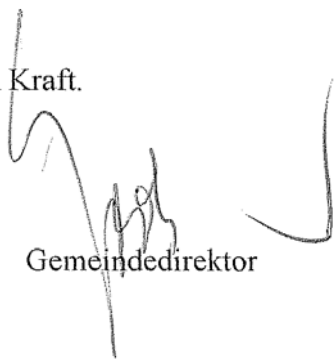
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Moormerland,

Bürgermeister



Gemeindedirektor



B e g r ü n d u n g

zum Erlaß einer Satzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 2 des BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a MaßnahmenG für ein Gebiet beiderseits der Tilsiter Straße in der Ortschaft Warsingsfehn.

Anlaß und Ziel der Planung:

Bei der Tilsiter Straße handelt es sich um einen von dem Mißgunsterweg abgehenden Stichweg.

Im Zuge der Fehnkultivierung wurden zum Abtransport von Torf beschiffbare Wieken ausgehoben. Der Verlauf der Wieken wurde so gewählt, daß die zu erschließenden Gebiete auf dem kürzestens Weg erreicht werden konnten.

Das Gebiet Warsingsfehn-Ost wurde zuletzt erschlossen. Es kam noch zu der Anlegung der Hauptwieke. In dem Flur 11 der Gemarkung Warsingfehn wurden keine Wieken mehr hineingeführt.

Der Fehnherr vergab an sogenannte Kolonisten Fehnstellen zur Größe von ca. 2 ha. Auf die so gebildeten Grundstücke durften die Kolonisten Fehnhäuser errichten. So kam es auch zu der Ansiedlung von Fehnhäusern an der heutigen Tilsiter Straße, die überwiegend über Privatwege zugänglich gemacht wurden.

In der Regel wurden die Wege von mehreren Kolonisten und auch gemeinsam unterhalten. In den zurückliegenden Jahren wurde die Unterhaltung von Gewässern III. O. stark vernachlässigt. Dieser Tatbestand führte dazu, daß die an der Tilsiter Straße liegenden Grundstücke in nassen Jahreszeiten stark vernässt waren.

Die Gemeinde kanalisierte schließlich den Mißgunsterweg, um auch das Gebiet im Bereich der Tilsiter Straße entwässern zu können.

In diesem Zusammenhang kam es zur Vermessung der Wegefläche für den Ausbau der Tilsiter Straße. Dies allerdings auch in Anlehnung an das Planungskonzept, daß im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes J 5 für die Grundstücke u. a. beiderseits des Mißgunsterweges und der Tilsiter Straße entwickelt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren J 5 wurde aus mehreren Gründen eingestellt.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat entschieden, für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereiches der Satzung Tilsiter Straße die Nutzungsart „Wohnbaufläche“ darzustellen. Weiterhin entschied der Rat den Erlaß einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz.

Es liegen die Voraussetzungen für den Erlaß einer entsprechenden Satzung vor.

Nutzungsart - Erschließung - Kompensation:

Die Gemeinde kann mit einer kurzen Stichleitung die bebauten Grundstücke an der Tilsiter Straße an die zentrale Schmutzwasserleitung der Gemeinde Moormerland anschließen. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen sollen daher auch die planerischen Voraussetzungen für eine Veranlagung der noch freien Grundstücke herbeigeführt werden. Schließlich wird mit dieser Maßnahme auch ein Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geleistet.

Wie der Ausbau der Tilsiter Straße erfolgen soll, wird mit einem Ausbauplan festgelegt.

Eine Rad-/Gehwegverbindung in Verlängerung der vermessenen Wegefläche Tilsiter Straße wurde für erforderlich gehalten. Bei einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung wird es dazu kommen, daß auf die Grundstücke zwischen der Dr.-Warsing-Straße, des Mißgunsterweges, der Dr.-van-Jhering-Straße und der Memeler Straße der Wohnbebauung zugeführt werden.

Außerdem besteht schon eine private Wegeverbindung von dem bebauten Flurstück 45/5 zur Dr.-Warsing-Straße. Eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird schon vor einer weitergehenden Erschließung der Freiflächen angestrebt.

In dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind ausschließlich eingeschossige Wohngebäuden vorhanden. Es soll weiterhin nur die Wohnhausbebauung zulässig sein.

In welchem Umfange Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie diese kompensiert werden können, kann dem der Begründung angefügten landespflegerischen Fachbeitrag des Büro H & M - Umwelttechnik und Hydrologie, Hesel, entnommen werden, der Bestandteil der Begründung ist.

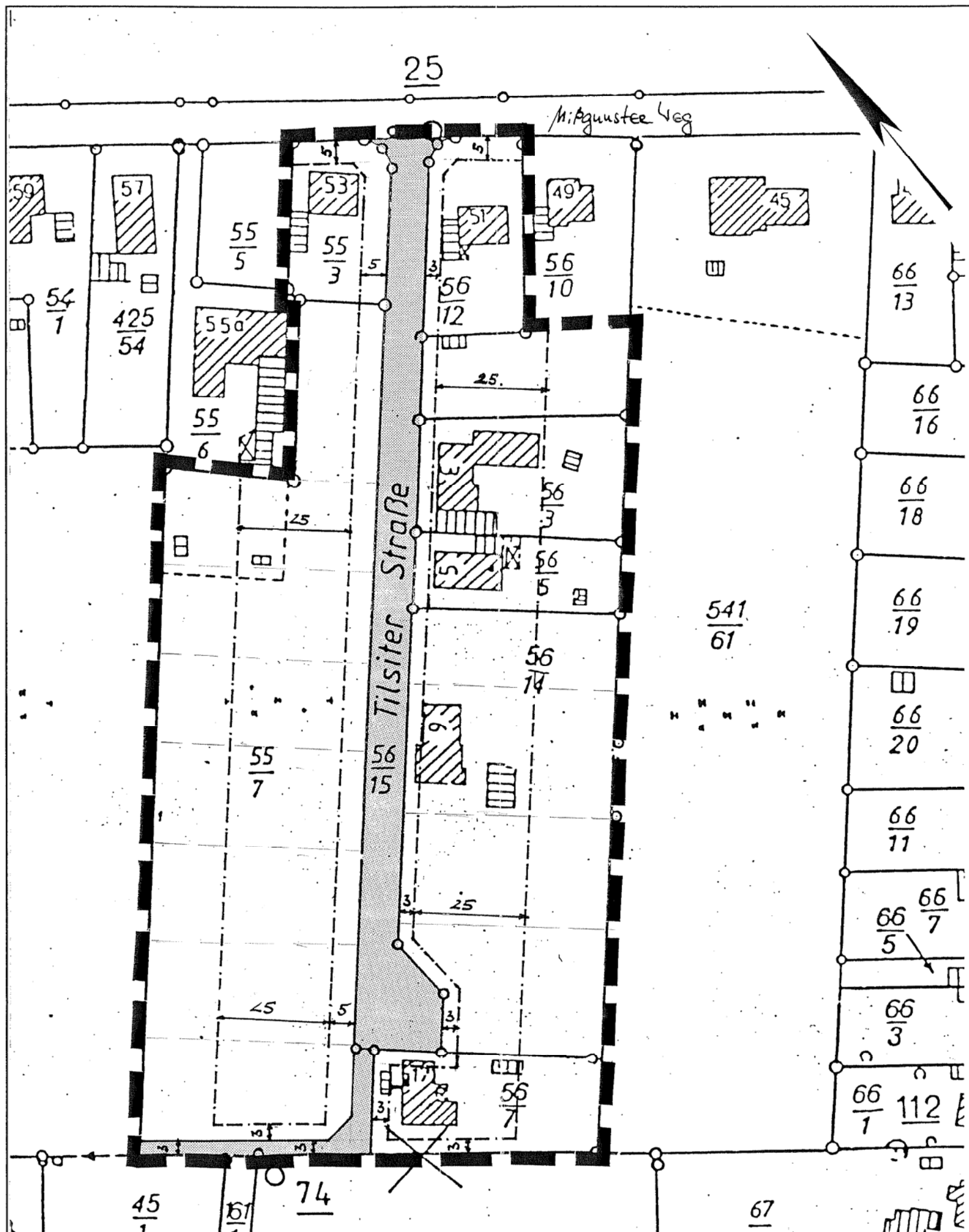
Die Empfehlungen des Gutachters wurden als auszuführende Maßnahmen unter § 4 in die Satzung aufgenommen.

Diese Begründung hat dem Ratsbeschluß zum Erlaß der Satzung vom 18.12.1996 zugrunde gelegen.

Moormerland, den 8. April 1997

Der Gemeindedirektor





PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ■ ■ Geltungsbereich der Satzung

19.06.97

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

10 Maßkette

GEMEINDE MOORMERLAND Satzung Tilsiter Straße

- Ortschaften Warsingsfehn -

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in V. mit § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG)

Aufgestellt:

Moormerland, den 07. August 1996

GEMEINDE MOORMERLAND

- Bauamt -

Bearbeitet:

Schnau

07.08.1996

Gezeichnet:

07.08.1996

hs.

Gemarkung Warsingsfehn

Flur 11

Maßstab: 1 : 1000

Amtsblatt

für den Landkreis Leer



Nr.13

vom 15.07.1997

Schlußbekanntmachung

Satzung (in Textform)

über die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile für den Bereich „Tilsiter Straße“, Gemarkung Warsingsfehn, Flur 11, Flurstücke 55/3, 55/7, 56/7, 56/14, 56/5, 56/3, 56/10 tlw., 56/12

Die Gemeinde Moormerland erläßt gemäß § 34 (4) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.

132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), folgende Innenbereichssatzung, des § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622).

§ 1 Geltungsbereich

Für ein als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 (4) Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 a geltendes Gebiet beiderseits der Tilsiter Straße in der Ortschaft Warsingsfehn werden die Grenzen gemäß der beigefügten Karte und Begründung festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Warsingsfehn, Flur 11, Flurstücke 55/3, 55/7, 56/7, 56/14, 56/5, 56/3, 56/10 tlw., 56/12

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Gebiete richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (1 und 2) BauGB.

Die auf dem Flurkartenauszug aufgeführten Hinweise sind Bestandteil der Satzung.

Auf der Südseite der Tilsiter Straße hat der Abstand der Gebäude von der Straßengrundstücksgrenze jeweils mindestens 3,0 m und auf der Nordseite mindestens 5,0 m zu betragen. Davon ausgenommen sind die vorhandenen Gebäude. Die Bautiefe beträgt jeweils 25,0 m.

§ 3 Art der Nutzung in dem Satzungsgebiet

In dem Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Wohngebäude zulässig.

§ 4 Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaus in der Pflanzperiode (01.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern der Abrundungsgrundstücke, Flurstücke 55/7, 56/10 tlw., 56/14, Flur 11, Gemarkung Warsingsfehn und von den Eigentümern der bebauten Grundstücke Flurstücke 56/3, 56/5, 56/7, Flur 11, Gemarkung Warsingsfehn nach Inkrafttreten dieser Satzung durchzuführen.

Entlang der rückwärtigen Grenze der vorgenannten Flurstücke ist auf einen 10,0 m breiten Streifen eine freiwachsende Hecke 5-reihig im Abstand 1 x 1 m (versetzt auf Lücke aus Birke (*Betula pendula*, *B. pubescens*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bzw. Eiche (*Quercus robur*) anzulegen.

§ 5 Erschließung

Für die Erschließung der Grundstücke wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB das Flurstück 56/15 der Flur 11 der Gemarkung Warsingsfehn und ein 3,0 m breiter Streifen in Verlängerung des vorgenannten Flurstücks (siehe Eintragung in dem beigefügten Flurkartenauszug) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

§ 6

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Moormerland, 07.04.1997

Gemeinde Moormerland

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 Absatz 3 und 11 Absatz 3 BauGB hat der Landkreis Leer mit Verfügung vom 19.06.1997 Az.: - IV/61.13-saa/du- erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften zu der vom Rat der Gemeinde Moormerland als Satzung beschlossene Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile für den Bereich „Tilsiter Straße“, Gemarkung Warsingsfehn, Flur 11, Flurstücke 55/3, 55/7, 56/7, 56/14, 56/5, 56/3, 56/10 tlw., 56/12 geltend gemacht werden.

Die o. a. Satzung liegt mit Begründung vom Tage der Ausgabe des Amtsblattes für den Landkreis Leer vom 15.07.1997 an im Rathaus der Gemeinde Moormerland, Warsingsfehn, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Zimmer 31 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Abgrenzungssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung der in § 214 Absatz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Moormerland geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Moormerland geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

