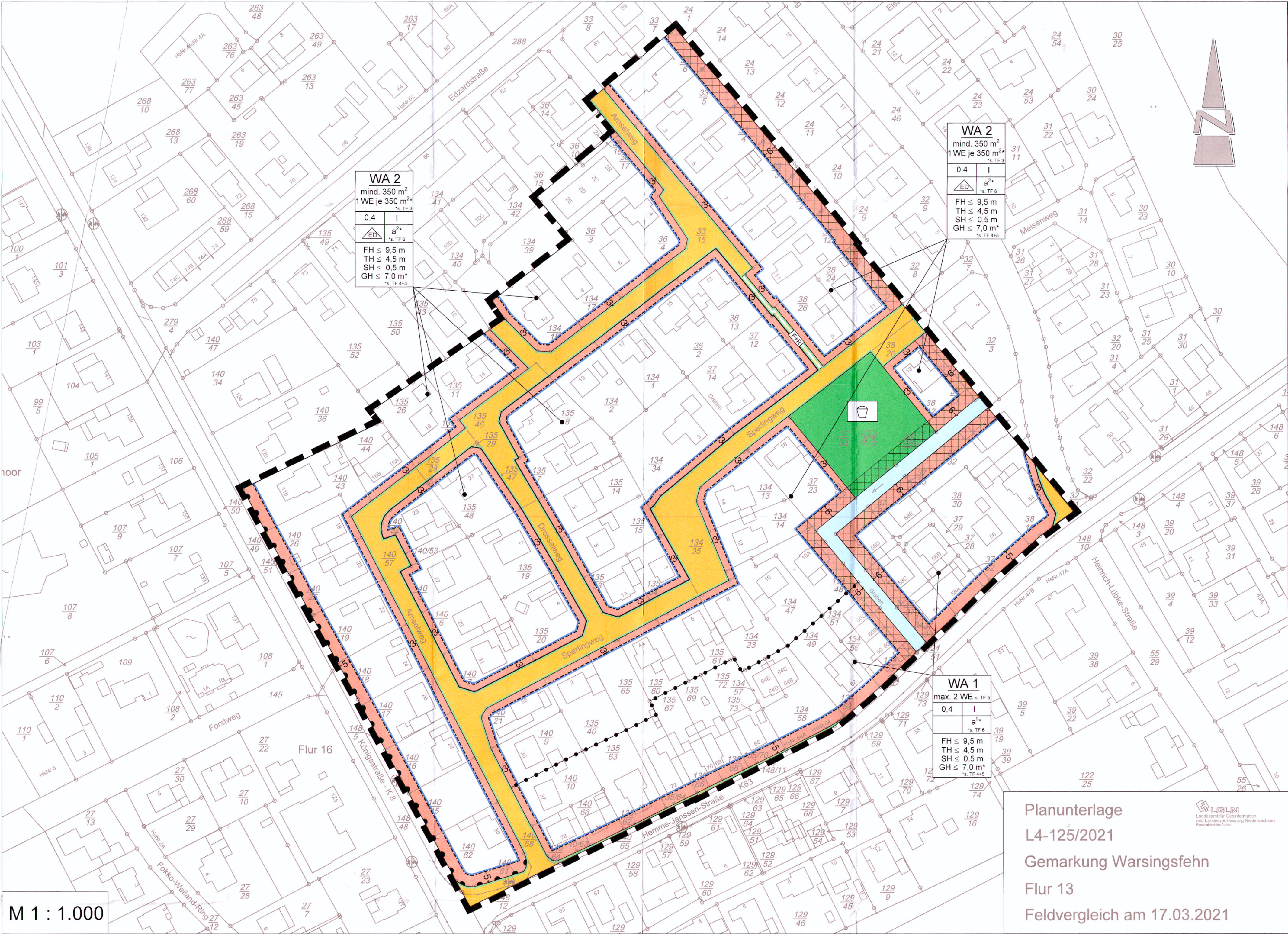


Gemeinde Moormerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
 - Betriebe des Behältergewerbebetriebes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - TankstellenFerienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, können als Unterraum der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m². (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist je volle 350 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Obere Bezugspunkt:
 - Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 - Traufhöhe (TH): Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50m über der Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
 - Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes
 - Untere Bezugspunkt:
 - Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, etc.) ist zulässig.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind bei einer Dachneigung von 30° oder mehr die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m zulässig (§ 12 (2) Nr. 4 BauNVO). Wird die Dachneigung mit weniger als 30° ausgeführt, so entfällt die festgesetzte Traufhöhe (TH). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 ist zu beachten.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 1 (a*) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus, von 12,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte) und von 8,00 m je Gebäude einer Hausgruppe (d.h. je Reihenhaushälfte). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 2 (a*) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 15,00 m für ein Einzelhaus und von 8,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte). Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg". Offene Stellplätze sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die besonders gekennzeichneten Flächen als "Gewässeräumstreifen" sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenabschlüssen und -abgräben sowie von Anlagen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Innere des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von

- Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. zum Schutz der Innenräume in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 1 zu entnehmen.
- Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Büroräume u. ähnliches:
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Büroräume u. ähnliches:
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Büroräume u. ähnliches:
- Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R_w ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
- Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpiegel angesetzt werden.
- Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile (Wände, Dachter, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schalldämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.
- Innere der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Tag > 60 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3 sind als Außenwohnbereiche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschausgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.
- Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmausgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schallschließenden Einzelhaushaus geeignete Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innere der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind als Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite zulässig oder auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudesseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.
- Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmausgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schallschließenden Einzelhaushaus geeignete Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innere der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Innere der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschausgewandten Gebäudesseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offene Fenster und schalldämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.
- Innere der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offene Fenster und schalldämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

überschritten wird.

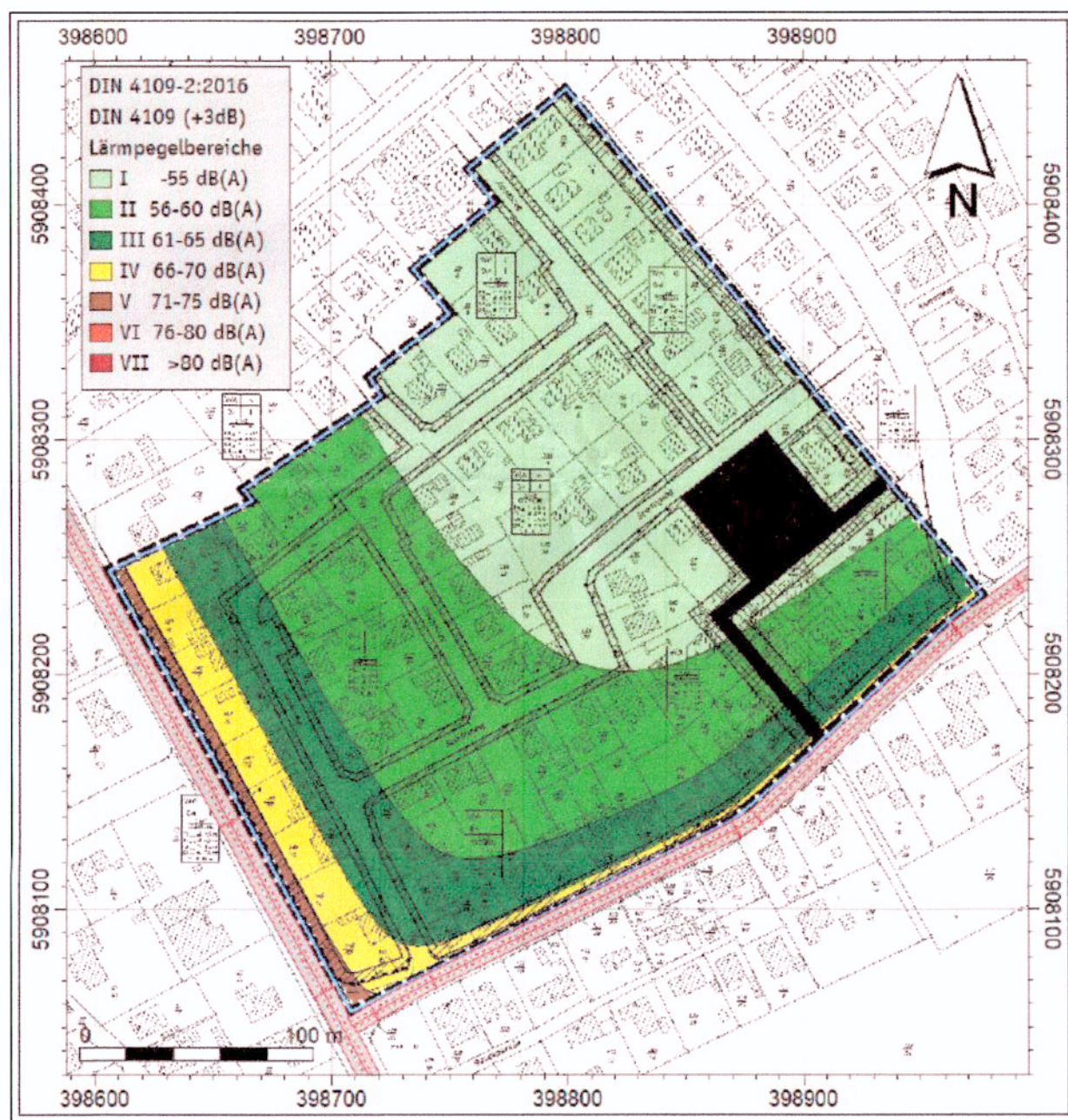
- Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schallschließenden Einzelhaushaus geeignete Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.08.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Oldenb. Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7992120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
 - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
 - Bei Baumaßnahmen sind die Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf dem NBIS-Kartenserver des LBEG Niedersachsen zu berücksichtigen. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.
 - Im Bereich der Zufahrt in den Hemme-Janssen-Straße (K 63) und in die Königstraße (K 8) sind die gemäß RAS 02 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
 - Die Baufeldräumung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli zulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit im Auftrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Fallarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.
 - Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Moormerland einsehbar.
 - Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), anzuwenden.
 - Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
 - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1950 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

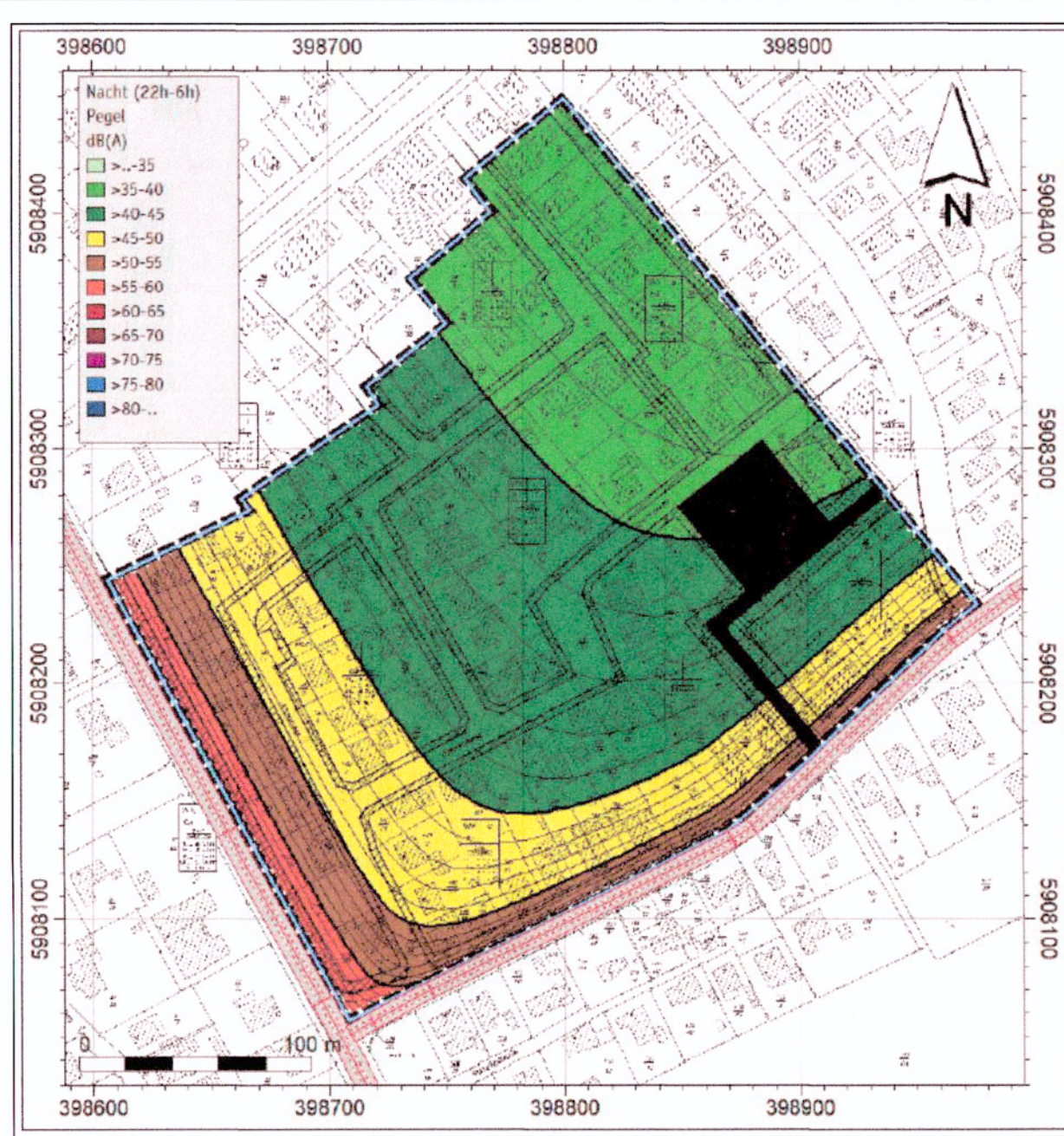
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38.
- Innere des Geltungsbereiches sind als Dachformen von Gebäuden Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Es sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7° - 29° ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand von dem Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen. Die Bauvorschrift zur Dachneigung und Dachform gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Querriegel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
- Als Material für die Dachendeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Tone sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009, 7015, 7021, 7024, 8005, 8007, 8011, 8017) Farben des Farbtregisters RAL 640-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden. Die Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Querriegel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
- Innere des Satzungsgebietes sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlatenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallausföste sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO)
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)
- Innere des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
 - Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Lichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfäche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
 - Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchtschwarz, RAL 6038 Leuchtrötlich sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
 - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

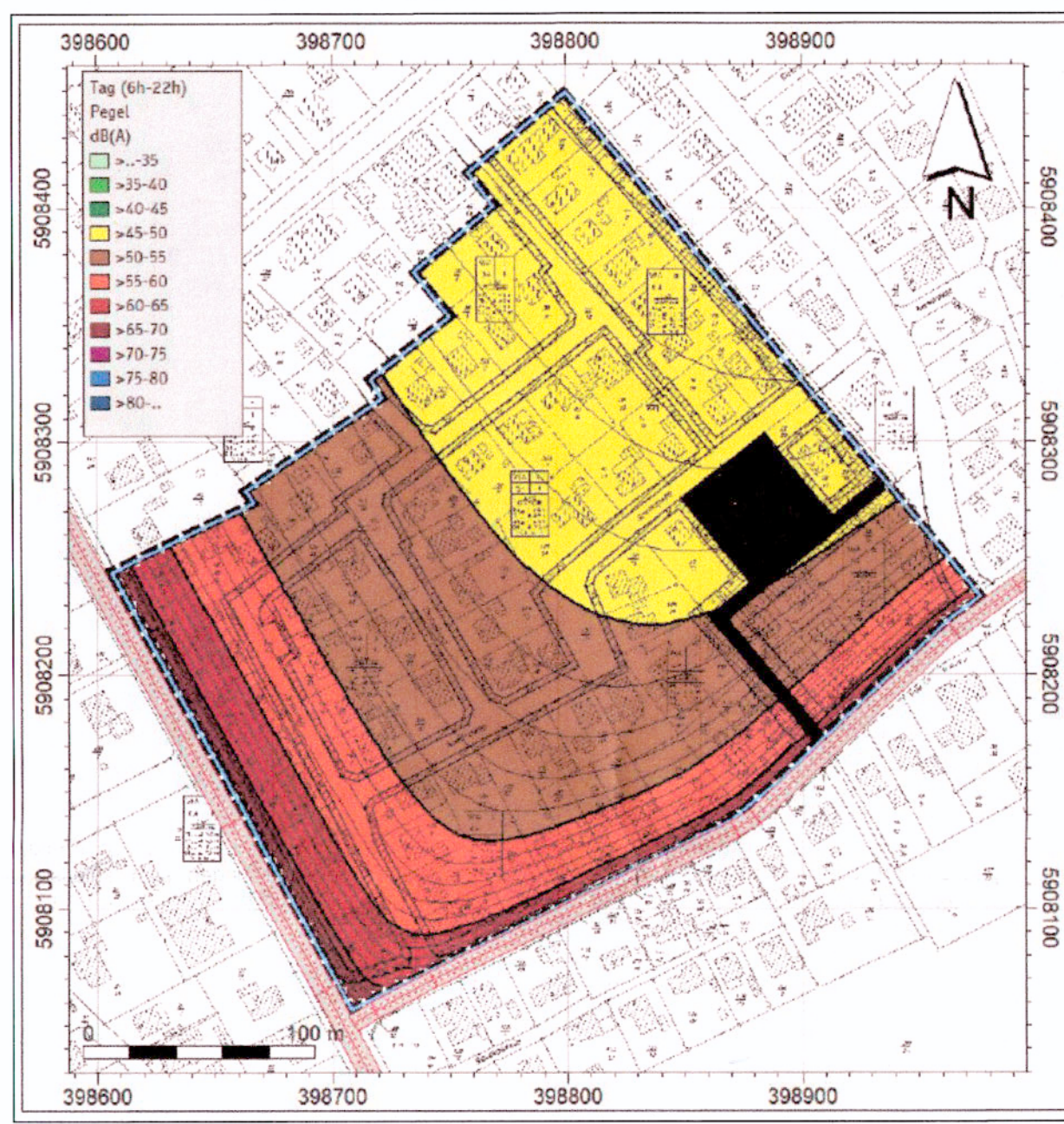
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 (1) und (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung beschlossen.

Moormerland, 01.07.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragskartei der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 25.10.2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
RD Aurich, Kollmannstraße 10
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner.
Rastede, den 15.07.2022

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 14.08.2020 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Moormerland, 01.07.2022

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 27.09.2021 ersichtlich durch die Tageszeitung und auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.10.2021 bis zum 08.11.2021 öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Moormerland einsehbar.

Moormerland, 01.07.2022

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Moormerland, 01.07.2022

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 29.07.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 29.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 01.07.2022

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland,

BEGLAUBIGUNG

Diese Auffertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, 01.07.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- 1 WE je 350 m² Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Verhältnis zu Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- FH ≤ 9,5 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
- TH ≤ 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- SH ≤ 0,5 m maximal zulässige Sockelhöhe (SH)
- GH ≤ 7,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- mind. 350 m² Mindestgrundstücksgröße (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Wasserflächen

- Wasserflächen; hier: Graben

7. Sonstige Planzeichen

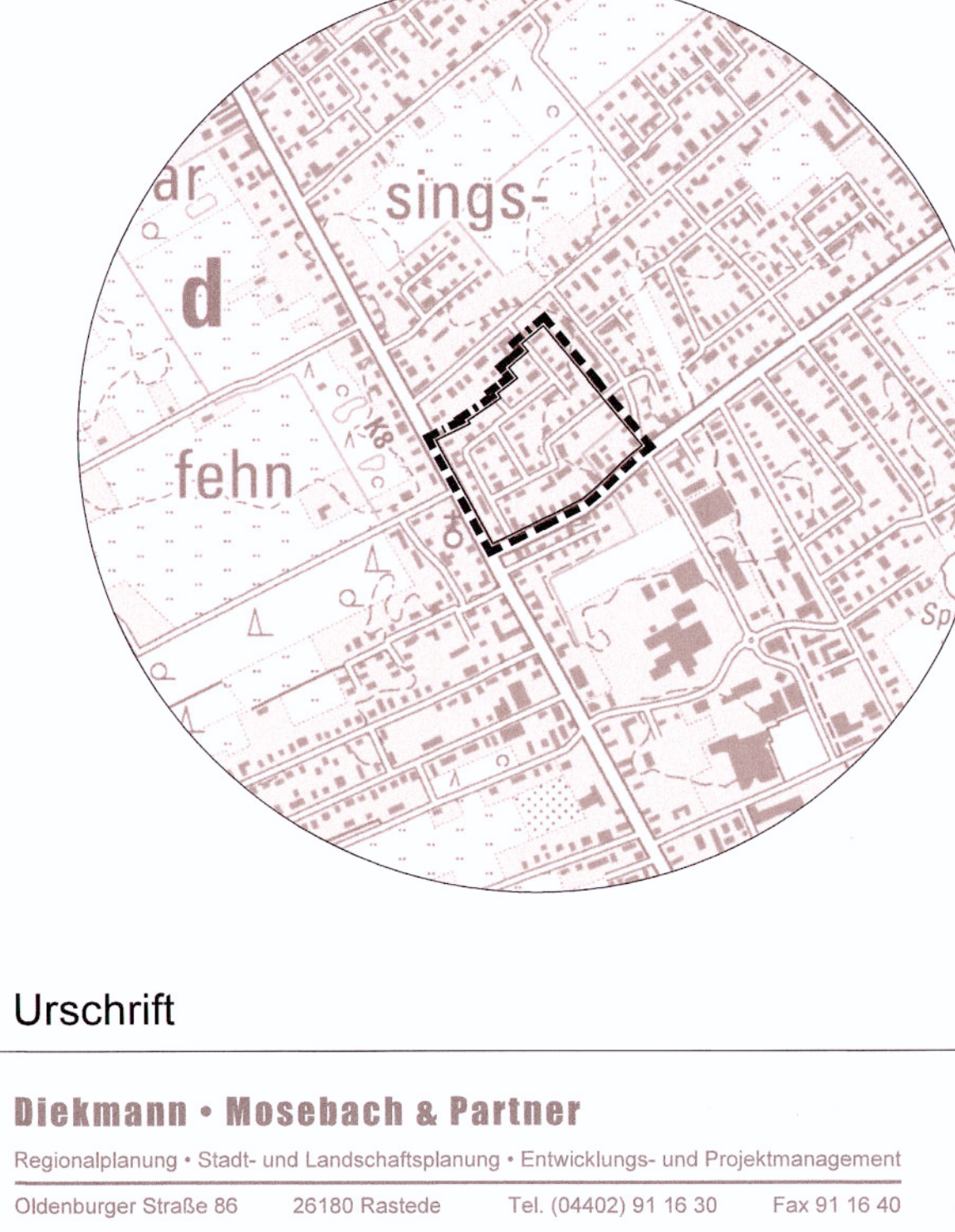
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gewässerräumstreifen

Gemeinde Moormerland Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40