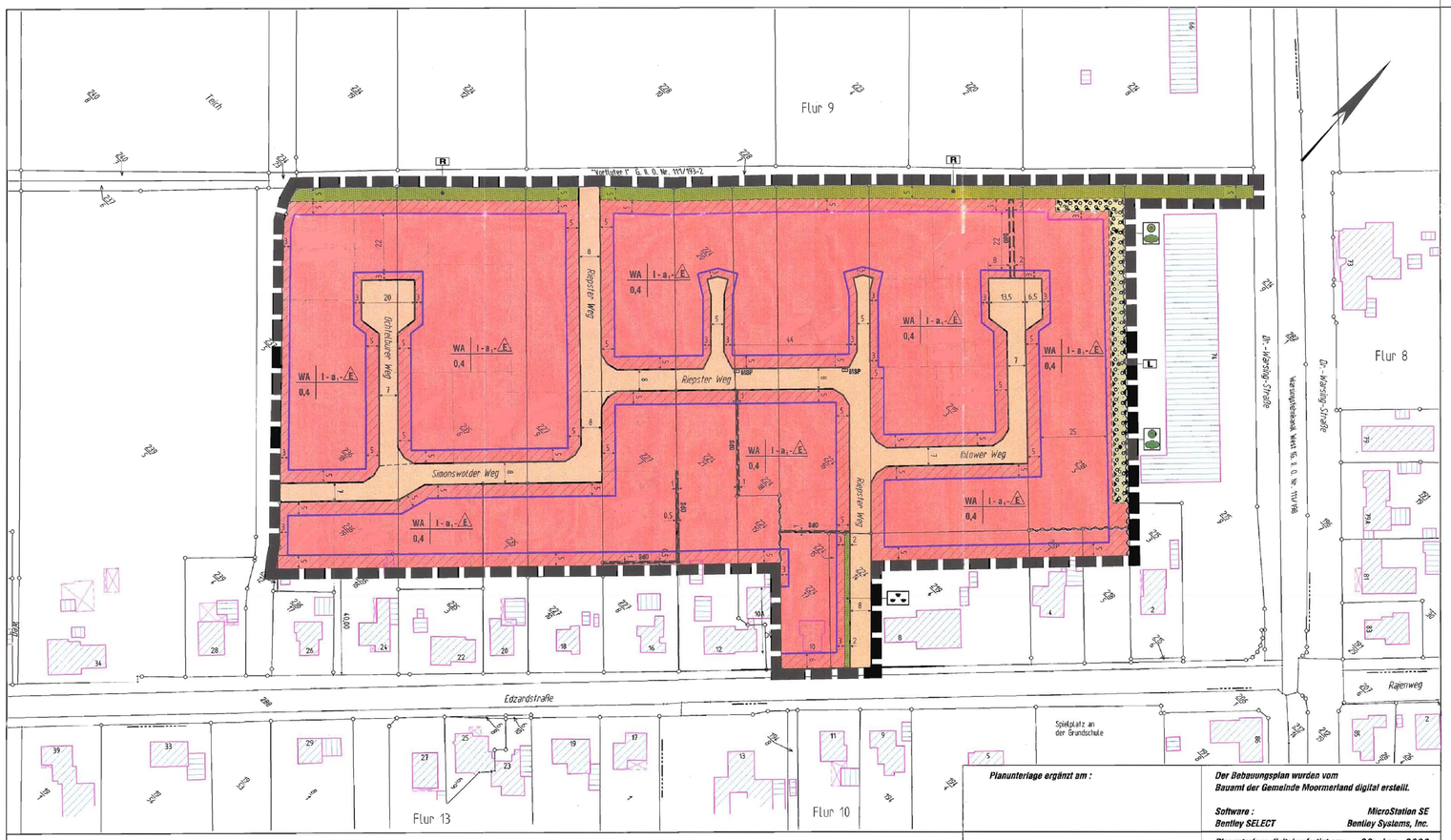


Gemarkung Warsingsfehn **Flur 9** **Maßstab: 1 : 1 000**

Planunterlage

Planunterlage ergänzt am :

Der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software : *MicroStation SE*
Bentley SELECT *Bentley Systems, Inc.*

Planunterlage digital gefertigt am : 20. Jan. 2000
A. B. Nr. : 99-0248
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 3 m zum Räumstreifen entlang des "Vorfluters I", G.B.O. Nr. 111/193-2, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 89 Abs. 1 und 6 NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 2 Untergeordnete Gebäudeteile

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b Abs. 1 und 2 NBauO handelt.

§ 3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet nicht zugelassen:
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
2. Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 4 Einzelhausbebauung (E) und abweichende Bauweise (a,)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind in den für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
2. In den für Einzelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise (a,) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
   Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 5 Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten bis zu 25 v. H. zulässig.

§ 6 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens
- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm)
oder
- zwei Obstbäume (Lokalsorten laut Auswahlliste, Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

§ 7 Straßenraumbegrünung

1. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind einseitig ca. alle 30 m mit Wildbirnen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang: 14/16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Ausgenommen hiervon die Stichstraßen.
2. Die Straßenseitenräume sind als Rasenflächen anzulegen oder mit sommergrünen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

§ 8 Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall sind flächendeckend standort-gerechte und heimische Gehölze (20 % Bäume, 80 % Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 9 Aktiver Lärmschutz

Der Lärmschutzwall an der Grenze zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist mit einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, und einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB anzulegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
a, — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 4 der textl. Festsetzungen)
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage
R — Räumstreifen
Private Grünfläche
Zweckbestimmung :
L — Lärmschutzwall

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entwässerungsgraben

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

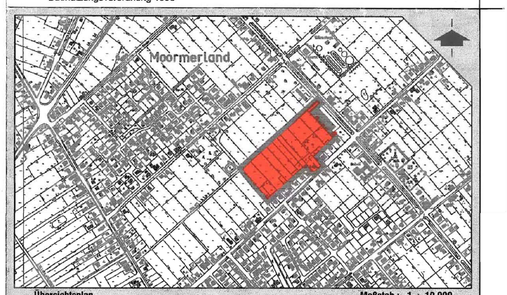
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :
Anpflanzen : Bäume, Sträucher

8. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Grenze des Bebauungsplanes
(ÜbG) — überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Moormerland (MMLD) zu belastende Flächen
bei schmalen Flächen
Zweck : Sicherung der Oberflächenentwässerung (SdO)

Die umstehende Abschrift stimmt mit dem Original wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.
Moormerland, den 27. Feb. 01
Der Bürgermeister i.A.

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



Übersichtsplan — Maßstab : 1 : 10 000

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 23/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydrant
- ~~Trafostation~~
- MSP — Müllsackssammelplatz
- Böschung

Bodenfunde
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Oberflächenentwässerung
Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/193-2 "Vorfluter I" wurde mit Verfügung des Landkreises Leer vom 27. November 2000 / 07. Dezember 2000 – Az.: IV/600-uch-WU-8/1-125/00 erteilt.

Hinweise :

1. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

2. Grünordnungsplanungen (GOP)
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan W 36.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:
Bei Flurstück 52/2 (2,37 ha) der Flur 8, Gemarkung Jheringsfehn, und eine Teilfläche (0,98 ha von 1,70 ha) des Flurstücks 26, Flur 16, Gemarkung Veenhusen, werden zur Kompensation genutzt. Die Maßnahmen sind grundbuchlich zu sichern.
1,43 ha Teilfläche des Flurstücks 52/2 ist zu extensivieren (Aufwertung um zwei Wertstufen).
Auf 0,03 ha Teilfläche des Flurstücks 52/2 sind Gewässer herzustellen und vielkehrend einzuzäunen.
0,9 ha Teilfläche des Flurstücks 52/2 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen aufzuforsten (10 % Bäume Heister),90 % Sträucher). Ein Erstaufforstungsantrag wird bei der Unteren Forstbehörde des Landkreises Leer gestellt.
0,72 ha Teilfläche des Flurstücks 52/2 ist der Sukzession zu überlassen. Die Sukzessionsfläche ist vielkehrend einzuzäunen.
Auf 0,12 ha Teilfläche des Flurstücks 26 sind Torfschichtgewässer naturnah instandzusetzen und vielkehrend einzuzäunen.
0,86 ha Teilfläche des Flurstücks 26 ist zu extensivieren. Die Restfläche des Flurstücks wird für andere Kompensationszwecke genutzt.

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung in Landkreis Leer sind Müllsäcke, 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 Unfallverhöhungsvorschriften nicht erlaubt.

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. W 36

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 18 / Satzung Dr.-Warsing-Straße - Ortschaft Warsingsfehn -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von :

Datum : **Aurich, Januar 2000**

Planverfasser :

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH

26603 Aurich — Leerer Landstraße 49 — Ruf 04941/1793-0 — Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven — Grabenstraße 31 — Ruf 0471/40155 — Fax 0471 / 46566

Bearbeitet :	Tj./Ku./Rs.
18.12.2000 gez. i. V. Kubitschock	01.11.2000
	29.06.2000
	29.03.2000
	11.01.2000

Moormerland, 17. Januar 2001

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

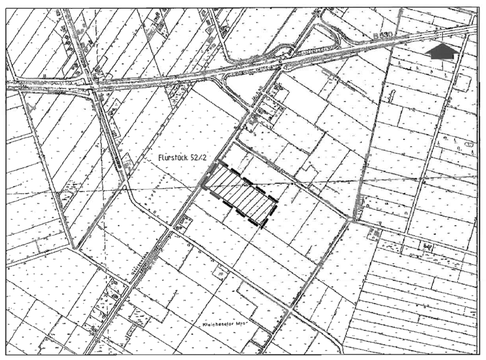
gez. Grotjan

	16.01.2001		16.01.2001	
	10.10.2000	Spo	04.08.2000	hs.
Grotjan . Ausfertigung	Datum:	Bearb.:	Datum:	Gez.:

Blattgröße = 0,6324 m²

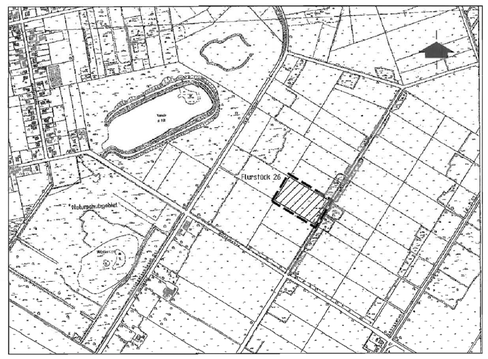
Übersichtskarte Kompensationsfläche Gemarkung Jheringsfehn, Flur 8

Maßstab 1 : 10 000



Übersichtskarte Kompensationsfläche Gemarkung Veenhusen, Flur 16

Maßstab 1 : 10 000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 36 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 17. Januar 2001

gez. Palm
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 20. Januar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 17. Januar 2001

Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
Papenburger Strasse 10 - 26789 Leer

L. S. *gez. Schindler*
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02. Nov. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10. Dez. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 17. Januar 2001

gez. Palm
Bürgermeister

L. S.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06. April 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05. Mai 2000 bis 06. Juni 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 17. Januar 2001

gez. Palm
Bürgermeister

L. S.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Nov. 2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 18 beschlossen.

Moormerland, 17. Januar 2001

gez. Palm
Bürgermeister

L. S.

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Feb. 2001 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Feb. 2001 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 20. Februar 2001

gez. Palm
Bürgermeister

L. S.

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister

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

Moormerland,

Bürgermeister