ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachneigung
Die Dachneigung wird auf 37° - 50° festgesetzt. Dieses gilt nicht für Gauben und Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

§ 2 Dachdeckung
Für die Dacheindeckung sind lediglich Tondachpfannen oder Betondachsteine zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

§ 3 Umfassungswände
Die Außenwände der Gebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

§ 4 Farbtöne
Als "rot bis rotbraun" gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL- Farbregister RAL 840 HR entsprechen :
RAL-Nr. 2001, 2002, 3000 - 3003, 3011, 3013, 3016 und 8012

§ 5 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Kniepelwalmen sowie Traufen untergeordnete Gebäudeteilen (§ 7b NBauO) fallen nicht unter diese Festsetzung. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 6 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt 9,00 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO
1. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
2. Auf allen sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
3. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu den mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig.

§ 2 Bindung für Erhaltung und für Bepflanzungen, Pflanzgebote
Auf den gemäß § 9 (1) Nr.25 a und 25 b BauGB mit Pflanzgeboten bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen, sind standortgerechte heimische Gehölze wie :
Weide, Erle, Esche, Eberesche, Eiche oder Zitterpappel zu pflanzen und zu unterhalten.
Als Unterpflanzungen bieten sich an : Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Heckenkirsche, Waldgeisblatt, Brombeere, Wildrose, Schwarzer Holunder oder Gemeiner Schneeball.

§ 3 Nachpflanzungen
Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nach § 2 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen sind Nachpflanzungen gleicher Art und entsprechender Qualität vorzunehmen. Dieses gilt auch für die §§ 5 + 6 der textlichen Festsetzungen.

§ 4 Natur und Landschaft
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine extensive Nutzung (einmalige Mahd im September) eine artenreiche Vegetation zu entwickeln. Auf dem Flurstück 194/15 ist zum nördöstlichen angrenzenden Flurstück 194/13 eine Bepflanzung mit Weiden vorzunehmen.

§ 5 Baumbestand
Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz der Bäume unter 1,00 m, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

§ 6 Einfriedigungen, Einzelbaumbepflanzung
Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke zueinander sowie zu öffentlichen Flächen sind nur Heckenanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie z. B. Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Stechpalme, Liguster oder Eibe zulässig. Die Pflanzung von Koniferen auf den Grundstücken ist nicht zulässig. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

§ 7 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)
1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert :
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 8 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1. Mit Ausnahme der mit WA(1) gekennzeichneten Flächen sind die gemäß § 1 (6) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ausgeschlossen sind somit :
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen.

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Gemeinbedarfsfläche
Zweckbestimmung :
A — Schule
B — Schulspielplatz

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung (sh. § 7 der textlichen Festsetzungen)
Sb — Sonderbauweise, ohne Längenbeschränkung
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R — Fuß- u. Radweg
P — öffentliche Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von 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
Weiß — Bäume : Wei = Weiden
Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume, Sträucher
zu erhaltender Baumbestand

7. sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Bebauungsplanes

überbaubare Grundstücksfläche (überbG)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Maßkette
Müllsammelplatz (Ms)

Bodenfunde
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach den 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.

Hinweise :

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

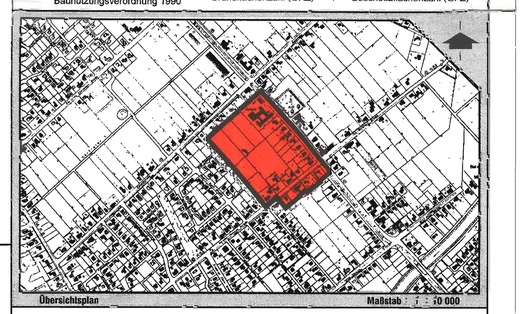
2. Grünordnungsplanungen (GOP)
Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. W 32.

3. Externe Kompensation
Geignete Ersatzflächen zur Kompensation der mit den Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen zu den Bebauungsplänen W 32, W 33 und W 19 werden mit den Flurstücken 145/63, 146/63, 147/63, 60, 61, 62, Flur 17, Gemarkung Hatshausen bereit gestellt.

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im 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 Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

Füllschema der Nutzungsschablone

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



Gemarkung Warsingsfehn **Flur 10** **Maßstab: 1 : 1000**

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 26. Feb. 1993
A. B. Nr. : 92-2686
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planunterlage ergänzt am : 20. Aug. 1996
A. B. Nr. : 92-2686
gez. Schindler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.
Software : MicroStation
Intergraph Graphic Users Group / Bentley Systems, Inc.

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. W 32

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56,97 u. 98 NBauO -

- Ortschaft Warsingsfehn -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetzes (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28. 04.1993 (BGBl. I S. 622, und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199 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 32 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Moormerland, 29. Dezember 1998

Bürgermeister — Gemeindedirektor

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. August 1996).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, 23. Dezember 1998

Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
Papenburger Strasse 10 - 26789 Leer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. Okt. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ~~in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnG~~ am 05. Juli 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 29. Dezember 1998
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16. Dez. 1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~in Verbindung mit § 2 Abs. 2 + 3 BauGB-MaßnG~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. Dez. 1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. Jan. 1993 bis 15. Feb. 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 29. Dezember 1998
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26. März 1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 + 3 BauGB-MaßnG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. Mai 1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15. Juni 1998 bis 16. Juli 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 29. Dezember 1998
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. April 1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB ~~in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG~~ beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30. Juni 1994 gegeben.

Moormerland, 29. Dezember 1998
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 + 3 MaßnG in seiner Sitzung am 26. Nov. 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 29. Dezember 1998
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. W 32 ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 2049-2002-57074/W32) ~~- unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der besonders kenntlich gemachten Teile -~~ gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 + 4 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 07.04.1999

BEZIRKSREGIERUNG WESER - EMS
Im Auftrage

Das nach § 11 Abs. 1 BauGB erforderliche Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Die BEZIRKSREGIERUNG WESER - EMS hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Moormerland,

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 und 31 BauGB-MaßnahmenG bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Gemeindedirektor

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

Moormerland,

Gemeindedirektor

Datum : Mai 1998 — 4. Ausfertigung

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
NWP mbH • Postfach 3867 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 97174-0 • Fax : 0441 / 9717473

Moormerland, 21. Dezember 1998

Gemeinde Moormerland
-Bauamt-
Grützen

08.05.1998	Spo	07.05.1998	ha.
09.06.1997	Spo	06.06.1997	ha.
05.02.1997	Spo	04.02.1997	ha.
28.08.1996	Spo	27.08.1996	ha.
Datum :	Gez. :	Datum :	Gez. :

Blattgröße : 0,70 m²

Blatt : 93.0 * 75.0 cm