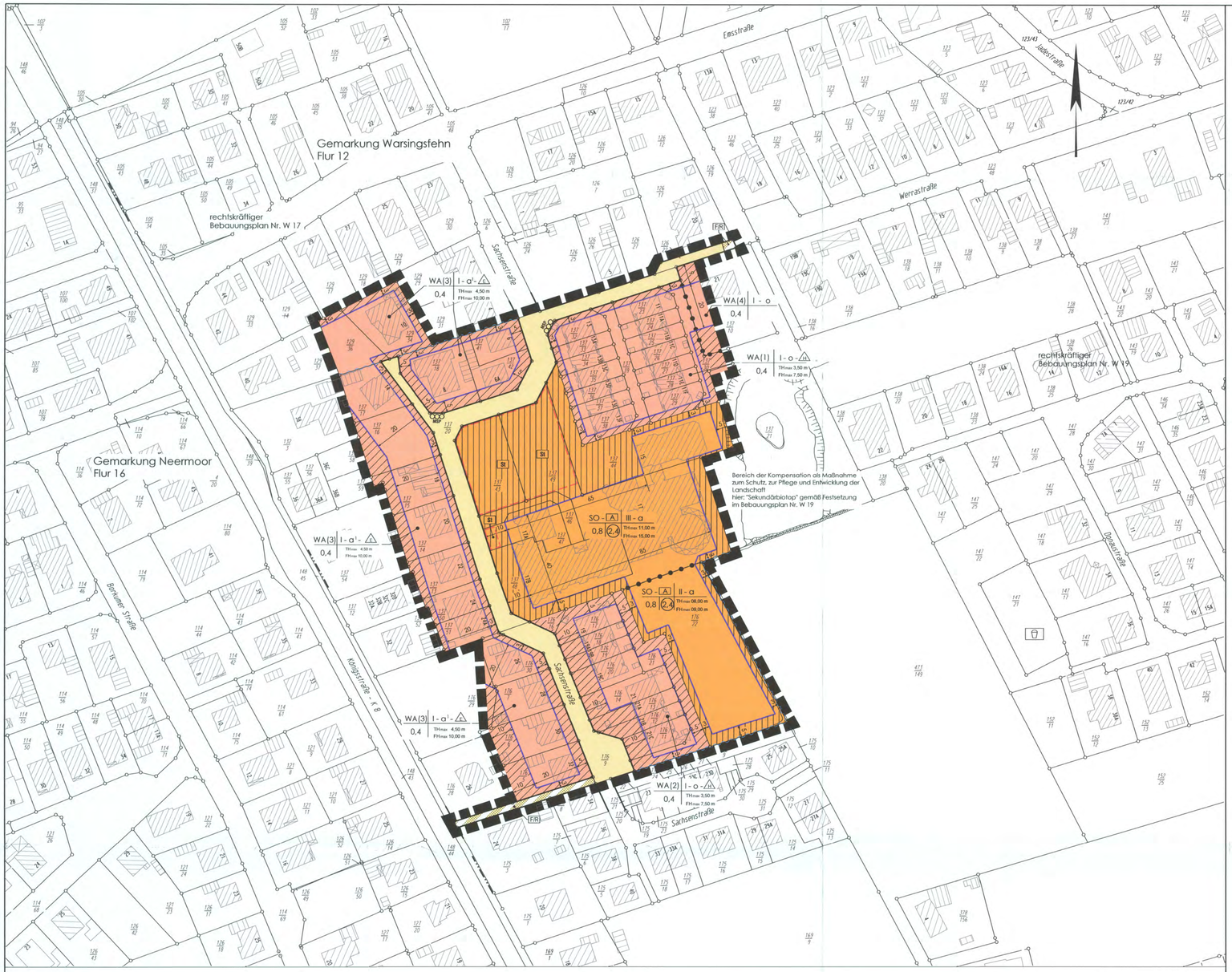


Gemarkung Warsingsfehn — Flur 12 — Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro : 20.03.2015, Az.: 15049 — Dipl.-Ing. Dirk Beening, Hauptstraße 38, 26789 Leer - Logo Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte — *Maßstab:* 1 : 1.000 — *Quelle :* Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen — LGLN

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland HSG IV.2 /61.2 - Planung digital erstellt.

Software : MicroStation V8i, Bentley SELECT — Bentley Systems, Inc.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 17. Juli 2017

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 20.03.2015). 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. Juli 2017

Vermessungsbüro BEENING

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38 - 26789 Leer

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

Leer, 17. Juli 2017

Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Dez. 2014 / 09. Juli 2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21. März 2015 / 15. Aug. 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 17. Juli 2017

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Dez. 2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. März 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 und der Begründung haben vom 30. März 2015 bis 30. April 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 17. Juli 2017

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09. Juli 2015 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. Aug. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 und der Begründung haben vom 25. Aug. 2015 bis 25. Sept. 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 17. Juli 2017

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30. März 2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 17. Juli 2017

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Aug. 2017 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 ist damit am 15. Aug. 2017 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 17. August 2017

Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§ 1 Allgemeines Wohngebiet

1. Gemäß § 4 (2) BauNVO in Verbindung § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen in den mit WA(1 - 3) bezeichneten Flächen zulässig :
   - Nr. 1 Wohngebäude
   - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Gemäß § 4 (2) BauNVO in Verbindung § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen in den mit WA(1 - 3) bezeichneten Flächen ausnahmsweise zulässig :
   - Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes :
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - und Tankstellen

§ 2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, offene Garagen (Carport) gem. § 12 BauNVO

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig,
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise (a)

Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie bei der offenen Bauweise zulässig, jedoch entfällt die Längenbeschränkung.

§ 4 Untergeordnete Gebäudeteile (gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO)

Gemäß § 23 (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 § 5 (3) Nr. 2 NBauO handelt.

§ 5 Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25% zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zu- und Abfahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitfugig verlegtem Material (mehr als 25% Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50% zulässig.

§ 6 Einzelhausbebauung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO u. abweichende Bauweise (a¹) gem. 22 (4) BauNVO

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet in den für Einzelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
2. In den für Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereichen ist eine abweichende Bauweise (a¹) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß die Gebäudelänge höchstens 18 m betragen darf.

§ 7 Traul- und Firsthöhe

Die maximal zulässigen Traul- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte.

TEXTLICHE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

§ 1 Private Grünflächen

1. Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den §§ 1.2 und 1.3 sind von den jeweiligen Eigentümern spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode vom 01.10. - 30.04. des Jahres durchzuführen.

§ 2 Straßenbegleitgrün

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem § 2.1 sind von der Gemeinde bzw. Erschließungsträger spätestens in der Pflanzperiode vom 01.10. - 30.04. nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

1. Zur Bepflanzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfdm wahlweise ein Hochstammbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) :

   Hochstammbäume :
   (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14 - 16 cm Stammumfang) :

Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

   Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit sommergrünen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 234/7 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- ~~Hydrant~~
- ~~Trafostation~~
- MSP Müllsammelplatz
- Böschung bzw. Graben, Wieke

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

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.

Gewässer II. u. III. Ordnung

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m oder entlang III. Ordnung 6,00 m Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten, insoweit ist eine Baulast gemäß § 92 NBauO in Verbindung mit § 5 (2) NBauO erforderlich, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig. Bei Gräben II. Ordnung, die an öffentliche Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 1,50 m reduziert werden.

Die Wasserflächen zur Herstellung von Gewässern III. Ordnung (G.III.O) sind gemäß § 128 NWG mit Verfügung des LANDKREISES LEER vom 18.06.2008 - Az.: III/68-Ga-kli-8/1-105/2008-EOW-367/2008 genehmigt worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/119 "Warsingsfehnkanal" wurde bereits mit Verfügung des LANDKREISES LEER vom 21. April 1994 - Az.: IV/68-sch-fe - im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. W 19 erteilt.

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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

2. Grünordnungsplanungen

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. W 35.

3. Zuordnung der Stellplätze

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind als Nebenanlage gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB bzw. als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB den Hauptanlagen zugeordnet. Die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Grundstücken, Flächen bzw. Nutzungen ist der Anlage zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 zu entnehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung 1 - 4 (sh. textl. TF)
- SO — Sonstige Sondergebiete
- Zweckbestimmung
- A — Altenwohn- u. Pflegezentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

- I — Zahl der Vollgeschosse
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (2,4) — Geschoßflächenzahl
- TH max — maximale Traufhöhe über Gelände (sh. § 7 der textl. TF)
- FH max — maximale Firsthöhe über Gelände (sh. § 7 der textl. TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung, (sh. § 3 der textl. TF)
- a¹ — abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung, (sh. § 6 der textl. TF)
- △ — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 6 der textl. TF)
- △ — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F/R — Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie

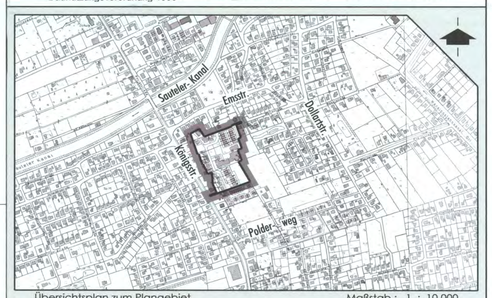
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche, hier : Graben

6. sonstige Planzeichen

- St — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes
- (ÜbG) — überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Traul- u. Firsthöhe



Übersichtsplan zum Plangebiet — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 35
1. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-

Datum : Januar 2017

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel. 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Gemeinde Moormerland
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Struckhoff
HSG N.2 / 61.2 - Planung

12.01.2017		
23.07.2015		
12.06.2015		
20.11.2014	fs.	
Datum:	Datum:	Gez.: