

Gemarkung Jheringsfehn / Warsingsfehn | **Flur 6 u. 7 / 11 u. 14** | **Maßstab: 1 : 1.000**

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 03. Dez. 1993
A. B. Nr.: 93-2721
gez. Gehlmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planunterlage ergänzt am: 02. Nov. 1995
A. B. Nr.: 93-2721-95
gez. Gehlmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planunterlage ergänzt am:
Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Planunterlage und der Bebauungsplan wurden vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt.

Software: Bentley SELECT
MicroStation J Bentley Systems, Inc.

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
0,4 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 6 der textl. Festsetzungen)
— Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Grünanlage

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

Wasserfläche
EWM — hier: Sicherung der Oberflächenentwässerung, Entwässerungsmulde
hier: Sicherung der Oberflächenentwässerung, Entwässerungsgraben, III. Ordnung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Erhaltung: — Bäume

8. sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

ÜBG — überbaubare Grundstücksfläche (überbaubare Grundstücksgrenze)

Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

Mindest- u. Höchstmaße: $I_{max.Höhe}$ 48 m

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Moormerland zu belastende Flächen

bei schmalen Flächen

Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 259) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. J 7 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 02 Nov. 1995).Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 21. Mai 2003

Dipl.-Ing. Gerhard Schlinder
Saarstraße 10c · 26789 Leer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23. Nov. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. Dez. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16. Dez. 1999 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 23. Juni 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10. Juli 2000 bis 10. Aug. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2001 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 31. Mai 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11. Juni 2001 bis 25. Juni 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13. Nov. 2002 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29. Nov. 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09. Dez. 2002 bis 23. Dez. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20. März 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 26. Mai 2003

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16. Juni 2003 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16. Juni 2003 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 07. Juli 2003

Bürgermeister

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

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßkette
- Hydrant
- Entwässerungsleitung, unterirdisch
- Hoch- oberirdisch
- Böschung bzw. Graben

Bodenfunde

Sollten bei gegebenen Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind darauf hingewiesen, daß diese Funde nach den Nds. Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege sowie den Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Aurich zu melden.

Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den gegebenen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten,so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gräben II. u. III. Ordnung

Für die in Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Südersum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang III. Ordnung 6,00 m Räumstreifen 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.

Richtfunkstrecke

50 m beidseitig der Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis 62 m über NN.

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 Gesetz zum Schutz der Landschaft (NGefG)

2. Kompensation

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Anlage "Natur und Landschaft" zum Bebauungsplan Nr. J 7.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf den folgenden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchgeführt:
Flur 15, Gemarkung Warsingsfehn, Flurstücke
478/157, Flurstücksgröße 8.734 m² mit einer Teilfläche von 8.300 m²,
384/157, Flurstücksgröße 16.432 m² mit einer Teilfläche von 6.200 m²,
311/157, Flurstücksgröße 17.362 m² mit einer Teilfläche von 1.500 m²,
15.200 m², gesamt 14.700 m²,
312/157, Flurstücksgröße 23.396 m² mit einer Teilfläche von 8.500 m²,
15.000 m², gesamt 23.500 m².

(sh. Anlage zur Begründung "Natur und Landschaft").

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 Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 2 m zu den Erdbebenumgrenzungen, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO in Verb. mit den Anlagen 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.

§ 2 Untergeordnete Gebäudeteile

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 § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.

§ 3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung "Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke" sind in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Nutzungen im WA-Gebiet zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
   - Anlagen für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke
2. Die in § 4 (3) Nr. 6 BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit werden folgende Ausnahmen im WA-Gebiet zugelassen:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe

§ 4 Mindest- und Höchstmaße für die Tiefe von Baugrundstücken

Für die Grundstücke entlang nordseitigen des Hillgunster Weges wird eine Mindest- und Höchsttiefe von 40,0 m festgesetzt. Die Flurstücke 105/2, 106/5, 105/4, 106/7 und 107/1 der Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7 sind davon nicht betroffen.

§ 5 Baumbestand

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 2 BauGB zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume die Richtlinien der RAS-LG zu befolgen.

§ 6 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 (a) 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.
   Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 a BauGB

Gemäß § (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das Bebauungsplangebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

1. Im Bebauungsplangebiet sind alle Einfriedigung nur Laubbecken zu pflanzen.
2. Bei Neu- und bei Erweiterungsbauten sind im neuen Bebauungsplangebiet, sind denen Grundstücke mit 20% der Grundstücksfläche und der Dachgrundflächen mit Sträuchern, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
3. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
4. Bei Abgang der in § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzmaßnahmen gleicher Qualität vorzunehmen.
5. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang des Grünordnungsplanes (GOP) zu entnehmen.

§ 8 Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Auf der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist bei der Bebauung eines Grundstückes zur Sicherung der Oberflächenentwässerung der Grundstücksflächen eine Entwässerungsmulde anzulegen.
2. Das auf den zukünftigen Dachflächen der Baugrundstücke der Flurstücke 124/4 und 131/1 der Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7 anfallenden Niederschlagswasser ist in den Bereich der Mulde abzuleiten, von dort ist es Bodnig- weitestmöglich zu versickern.

§ 9 Lärmschutzmaßnahmen, Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen.
Bei Neu- oder Um- und Erweiterungsbauten sind in den Zone II - III Schallschutzvorkehrungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden, Dächern und Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen an der zur Landesstraße 24 (L 24) zugewandten Fassaden, entsprechend der seitlichen Fassaden, soweit diese nicht durch Nebenanlagen oder Garagen verdeckt sind, zu treffen.

1. Lärmpegelbereich II (Abstand zur L 24 : 48 m bis 106 m)
   Außenmauerwerk ..... R_w > 35 dB
   Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20%) ..... R_w > 30 dB
   Fensterschallschutzklasse 2 (SSK), (Fensterflächenanteil < 40%) ..... R_w > 30 dB
2. Lärmpegelbereich III (Abstand zur L 24 : 38 m bis 48 m)
   Außenmauerwerk ..... R_w > 40 dB
   Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20%) ..... R_w > 35 dB
   Fensterschallschutzklasse 2 (SSK), (Fensterflächenanteil < 40%) ..... R_w > 30 dB
   Hinweis: SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird.
3. Für die Grundstücke innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, nicht an der Hausseite angeordnet werden dürfen, die dem vollen Schallanteil der L 24 unterliegen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. mindestens 3 m hohe massive Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Landesstraße abgeschirmt werden.

§ 10 Öffentliche Verkehrsfläche

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Gehungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes J 7 in der Ortschaft Jheringsfehn und Warsingsfehn.

§ 2 Höhen

1. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Kniippelwalmen sowie Traufen von untergeordnete Gebäudeteilen (§ 7b NBauO) fallen nicht unter dieser Festsetzung.
2. Als "Traufhöhe" im Sinne der Satzung gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 3 Dächer

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 40° bis 60° zulässig. Bei Abweilungen auf den Gebäuden darf die Neigung der Abweilung nicht geringer als die des Hauptdaches sein. Für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.
2. Flachdächer sind für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) mit einer überbaubaren Fläche bis zu 36 m² zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Alle anderen Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind entsprechend den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften auszuführen.
3. Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen von der Außenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.
4. Loggien und Fensteranschnitte im Dach sind unzulässig.
5. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachsteine/ bzw. Betondachsteine/ zulässig. Dieses gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster.

§ 4 Aussenwände

1. Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
2. Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b (1, 2) NBauO und Balkonbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Putz- und Holzflächen bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig. Dies gilt nicht für Vorbauten im Sinne von § 69 (1, 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang 1 b Nr. 1.4.
3. Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Das stehende Format hat dabei eine Mindestproportion von 1:1,3 aufzuweisen. Kleine Fenster von < 0,3 m² sind von dieser Regelung ausgenommen. Für Eingangsöffnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen angezeigt ist.
4. Querformatige Fenster mit einer Breite von über 1,30 m sind nur möglich durch starke (16 cm) senkrechte Unterteilung in gleichem Abstand.
5. Fenster- und Türöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe über 3,0 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente deutlich gegliedert werden.
6. Für die in § 4 (2) der örtlichen Bauvorschriften genannten Gesimse, Fenster-, Türumrahmungen und Balkonbrüstungen sind die Beton-, Kunststeine, Putz- und Holz-flächen im Farbton 'hell' zulässig.

§ 5 Einfriedigungen

1. Für die Einfriedigungen sind nur laubende Hecken oder Buschreihen aus ortstypischen Pflanzen zulässig: Salix caprea, Salix cinerea, Salix viminalis, Salix aurita (Weiden-arten), Viburnum opulus (Schneeball-busch), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ribes alpinum (Johannisbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel).
2. Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen eine Mindesthöhe von 0,60 m aufweisen und dürfen nicht höher als 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, sein.

§ 6 Farbtöne

1. Als rot bis rotbraun gelten folgende RAL-Farben (hat Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016, 8001 bis 8012.
2. Als hell gelten folgende RAL-Farben: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 9001.

§ 7 Ausnahmen

1. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 4 (Umfassungswände) sind bei Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO mit einer überbaubaren Fläche bis zu 25 m² zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Blechverkleidungen sind nicht zulässig.
2. Von den örtlichen Bauvorschriften über die Dacheindeckung (§ 3) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien angewandt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.
3. Bei der Errichtung von Anbauten, dem Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht mit Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk ausgeführt sind oder der ein genehmigtes Farbtöne aufweisen, können diese ausnahmsweise in gleicher Art wie im Bestand ausgeführt werden.

§ 10 Örtliche Verkehrsfläche

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 18 - 20 cm beträgt.

NWP mbH • Postfach 3867 • 26121 Oldenburg • Tel.: 0441 / 97174-0 • Fax: 0441 / 9717473

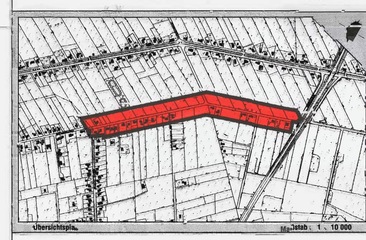
Moormerland, 20. Mai 2002

Gemeinde Moormerland
- FB/Planung -

Kramer

		20.05.2003
		27.11.2002
23.03.2001	Kre.	22.03.2001
30.06.2000		29.06.2000
28.05.1999	Spo	27.05.1999
Datum:	Sach.	Datum: Gez.:

Übersichtsplan



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. J 7

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

- Örtlicher Jheringsfehn / Warsingsfehn -