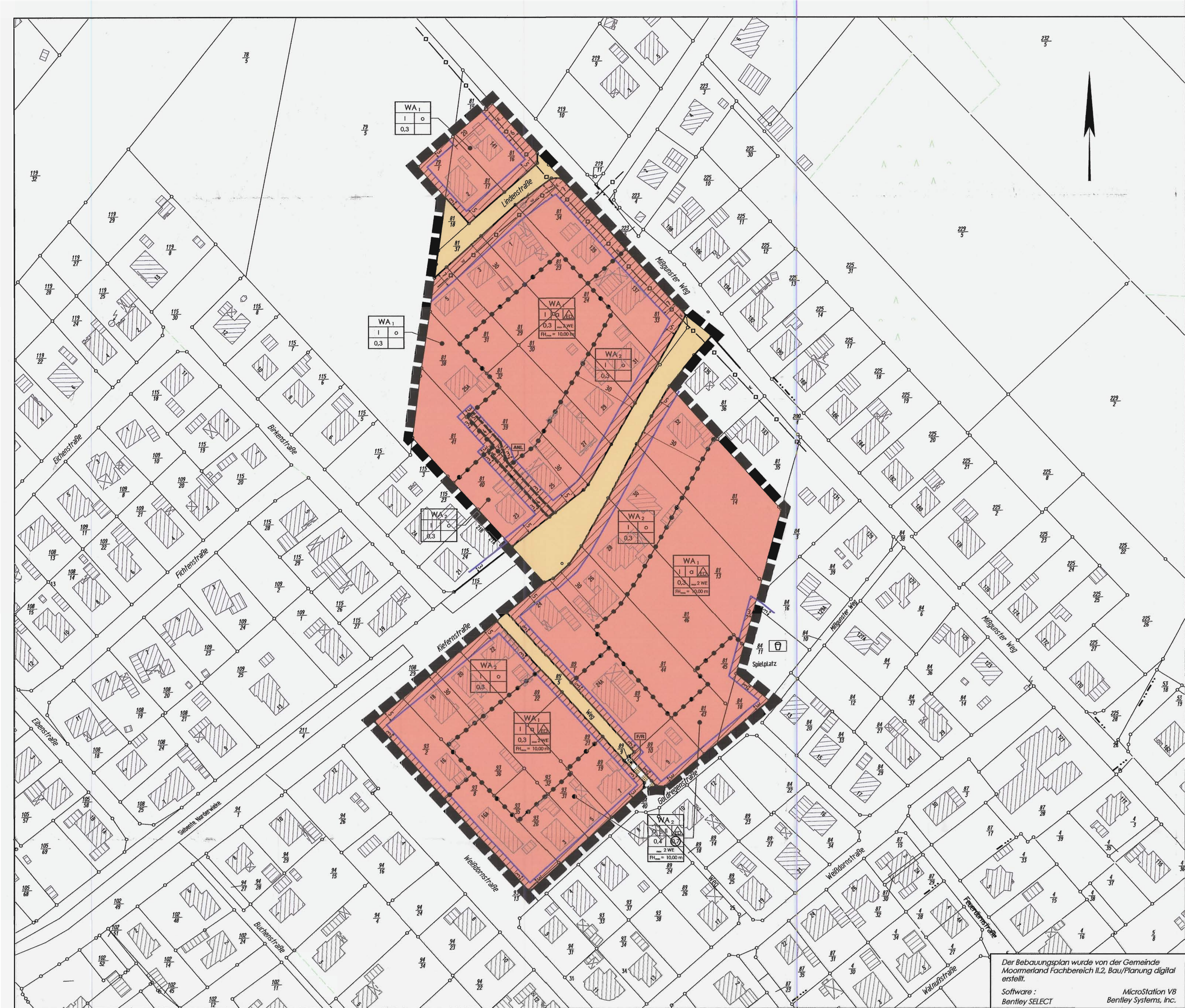




Textliche Festsetzungen (TF)

- § 1 Bauliche Nutzung
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ + WA₂) gem. § 4 BauNVO sind die ausschließliche zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
 - Innere der mit WA₁ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 2 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carport) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. des § 49 (1) und 4) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
 - In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.
- § 3 Abweichende Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser
- Innere der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 18,00 m zu errichten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig.
 - Innere der abweichenden Bauweise sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- § 4 Höhenbezugspunkte
- Innere der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
- Oberer Bezugspunkt: Flöhe (FH)
- Unterer Bezugspunkt: oberer Flankente (Flankente) (Flankente) der nächsten Erschließungsstraße
- § 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Innere der mit WA₁ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete entlang der Goldregenstraße sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 10% mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zudem ist je angelegene 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- 2 WE
2. Maß der baulichen Nutzung
- I
- II
- 0,4
- 0,7
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3.1 der TF)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 3.2 der TF)
- maximale Höhe baulicher Anlagen, Flöhe (sh. § 4 der TF)
- Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie
8. sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anlieger (ANL).
- bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

Gemarkung Warsingsfehn

Flur 13

Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland Fachbereich II.2, Bau/Planung digital erstellt.

Software : Bentley SELECT MicroStation V8 Bentley Systems, Inc.

Planunterlage gefertigt am : 27. März 2008 Az. : B080133

Friedrich-Ebert-Straße 85 26725 Emden Günther Hattemann Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

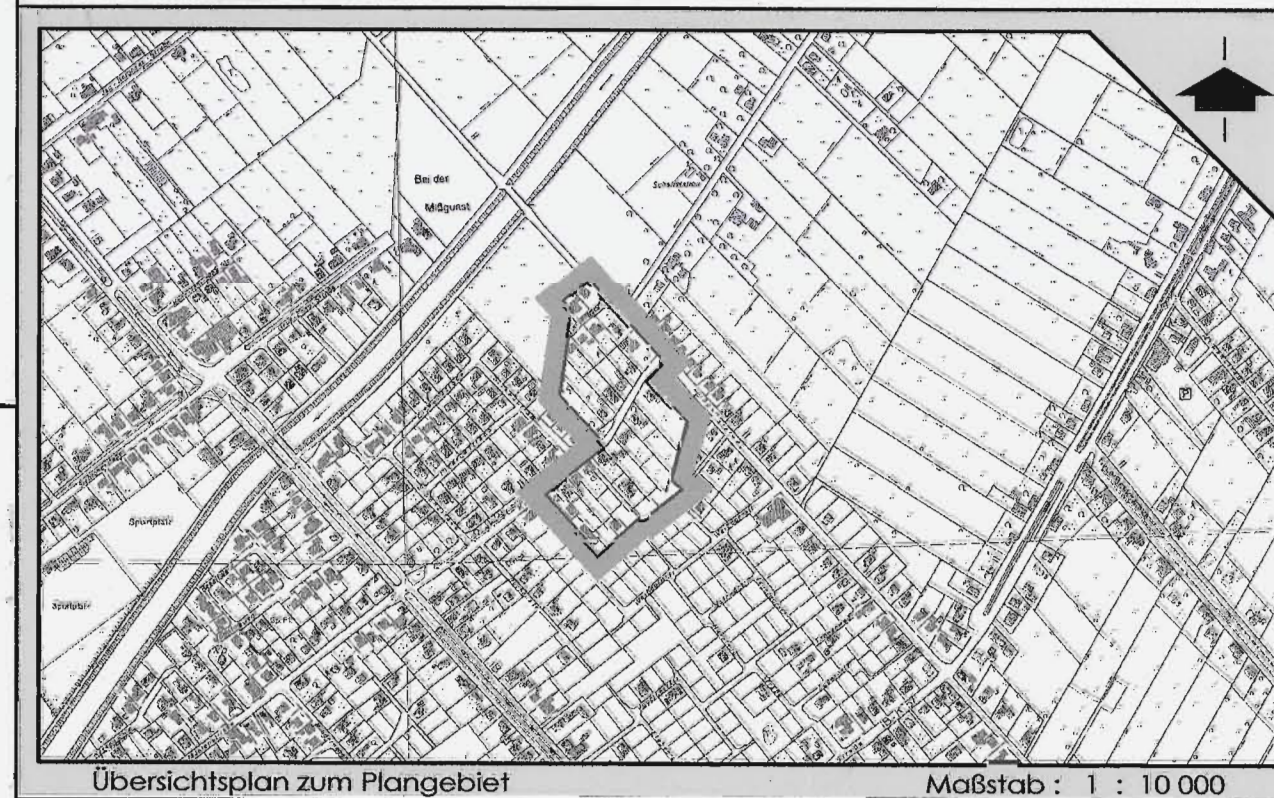
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Maßstabskette
- Hydromet
- Wasserleitung (W), unterirdisch
- Müllsammelplatz

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
- Innere des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 44 ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 NdschG vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) bedürfen demnach alle Erdarbeiten einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder flächengestaltete Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkernterminierungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinorientierungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdschG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu halten, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).
2. Altablagerungen, Altstandorte
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Rechtliche Grundlagen
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Flächennutzungsverordnung 1990 (FlurNVO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdschG)
 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NdsSpG)
4. MÖB-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar verfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angeordneten Straße zu bringen.
- An den Straßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.
5. Aufzuhebende Bebauungspläne
- Die Bebauungspläne Nr. W 27 u. W 33 belegen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 44. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 44 werden die Festsetzungen der überlappenden Bebauungspläne aufgehoben.
6. Wasserleitung des Wasserverbandes Moormerland - Uplengen (WMU)
- Bestand der Wasserleitung (W) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Verbindung mit den §§ 2 und 4) NBauO und Garagen gem. § 12 BauNVO in einem Abstand von 2,00 m nicht zulässig.
7. Verlagerung Kompensationsfläche
- Die Verlagerung der durch die Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. W 44 überlagerten Kompensationsflächen innerhalb des ursprünglich gültigen Bebauungsplanes Nr. W 33 erfolgt auf den Flurstücken 225/28 (Flur 4, Gemarkung Warsingsfehn), den Flurstücken 53/18, 53/28 und 53/37 (Flur 7, Gemarkung Warsingsfehn) sowie den Flurstücken 212/13 (Flur 10, Gemarkung Warsingsfehn) in einer anteiligen Höhe von 4,210 m², die Gesamtgröße der Kompensationsfläche beträgt ca. 4,670 m².

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



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. W 44

-sowie Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. W 27 und W 33 soweit eine Überdeckung gegeben ist-

- Ortschaft Warsingsfehn -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-

Datum : Februar 2008

Diemann & Mosebach	Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04422) 91 16 30 Fax 91 16 40	
Moormerland, 29. Juli 2008	
Gemeinde Moormerland FB III - Bau/Planung	
Kramer	
08.07.2008	16.04.2008
21.02.2008	15.
Ausfertigung	Datum: Ort: