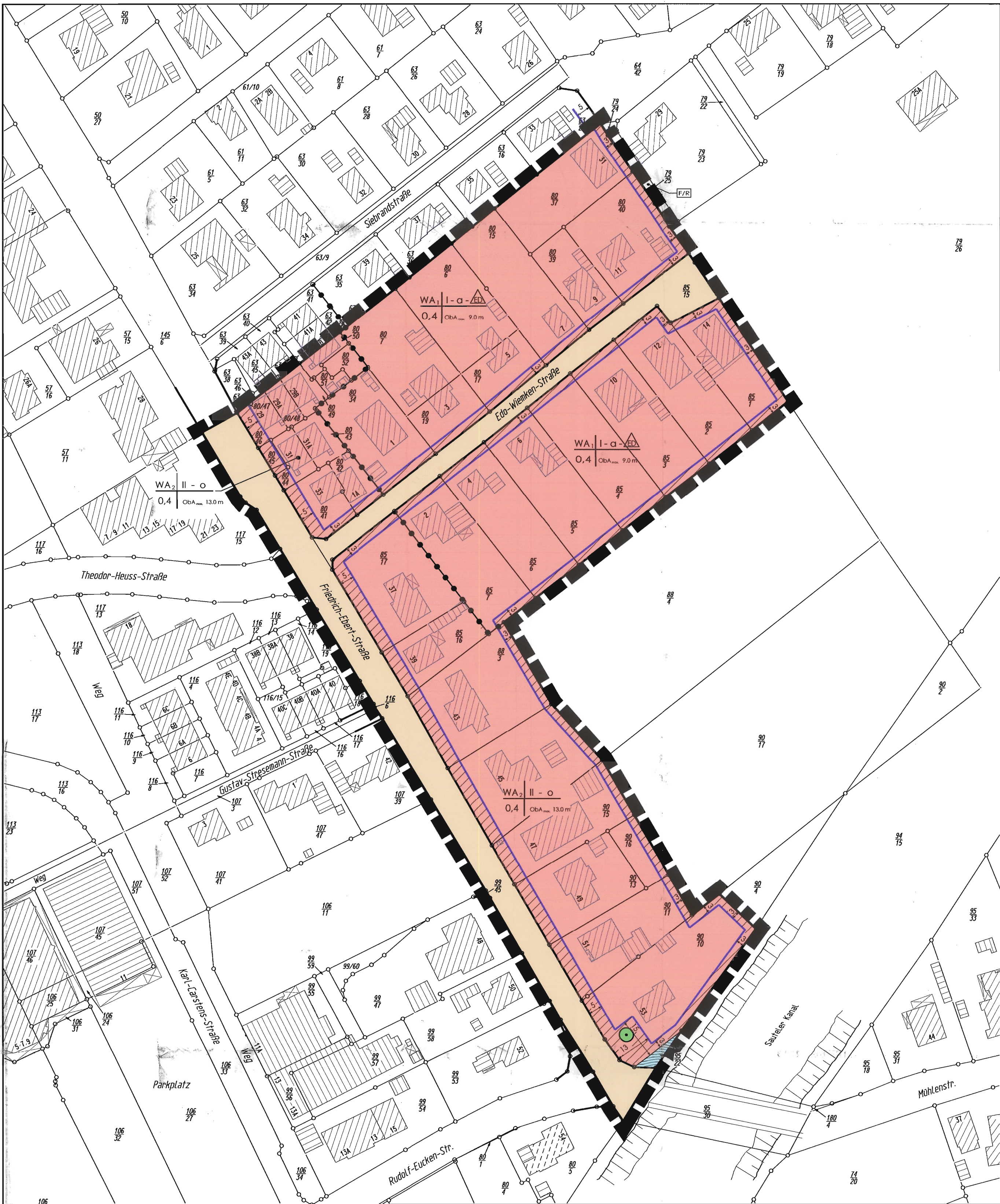




Gemarkung Warsingsfehn Flur 13 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Bezogen über Vermessungsbüro : Datum : 13.12.2012
Gesch.-Nr.: 82012-0932
Dipl.-Ing. Günther Hattemann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26729 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland
Hauptfachgebiet IV/61.2 - Planung digital erstellt.
Software : Bentley SELECT
MicroStation V8i
Bentley Systems, Inc.

Textliche Festsetzungen (TF)

- § 1 Art der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind gemäß § 1(5) BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₂) sind die gemäß § 4 (3) 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- i.S. von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₂) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
- § 3 Bauweise
- In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudebreite auf 18,0 m begrenzt. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudebreite nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- § 4 Anzahl Wohnungen
- In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

- § 5 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind gemäß § 15 BauNVO Garagen, offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) CarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, die an öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg angrenzen, ist eine Bebauung gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.
- § 6 Erhaltungsbindung
- Die auf dem Flurstück 90/10 (Friedrich-Ebert-Straße Nr. 53) gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Rot-Buche (Fagus sylvatica) ist in ihrem derzeitigen, arttypischen Erscheinungsbild langfristig zu erhalten. Im Kronenraumbereich der festgesetzten Rot-Buche sind jegliche, den Baum schädigende Maßnahmen, wie z. B. Ablagerungen, Versiegelungen, Befahren, Bepflanzungen und Grabungen untersagt. Schnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Behörde zulässig. Die fachgerechte Entfernung von Totholz ist zulässig. Bei Abgang des Baumes ist Ersatz durch die ortsübliche Neuanpflanzung (Mindestqualität: Hochklamm, 3 x v. m. Db. 18-20 cm Stammumfang) einer Rot-Buche in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Eigentümer durchzuführen.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 48 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 2. September 2013

Andi
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 13. Dez. 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 24. September 2013



Dipl.-Ing. Günther Hattemann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26729 Emden
Stahmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.



Lea, 03. April 2013
Buhr
Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25. Okt. 2012 öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, 26. September 2013

Andi
Bürgermeister



Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12. Dez. 2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. Jan. 2013 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21. Jan. 2013 bis 21. Feb. 2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 26. September 2013

Andi
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. April 2013 als Satzung § 10 BauGB am 25. Okt. 2012 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21. Jan. 2013 bis 21. Feb. 2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18. April 2013 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 26. September 2013

Andi
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. Okt. 2013 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01. Okt. 2013 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 07. Oktober 2013

Andi
Bürgermeister



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

Moormerland,



Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
Hydrom
Tiefstation
Müllammelstelle
Böschung bzw. Kanal

Nachrichtliche Hinweise :

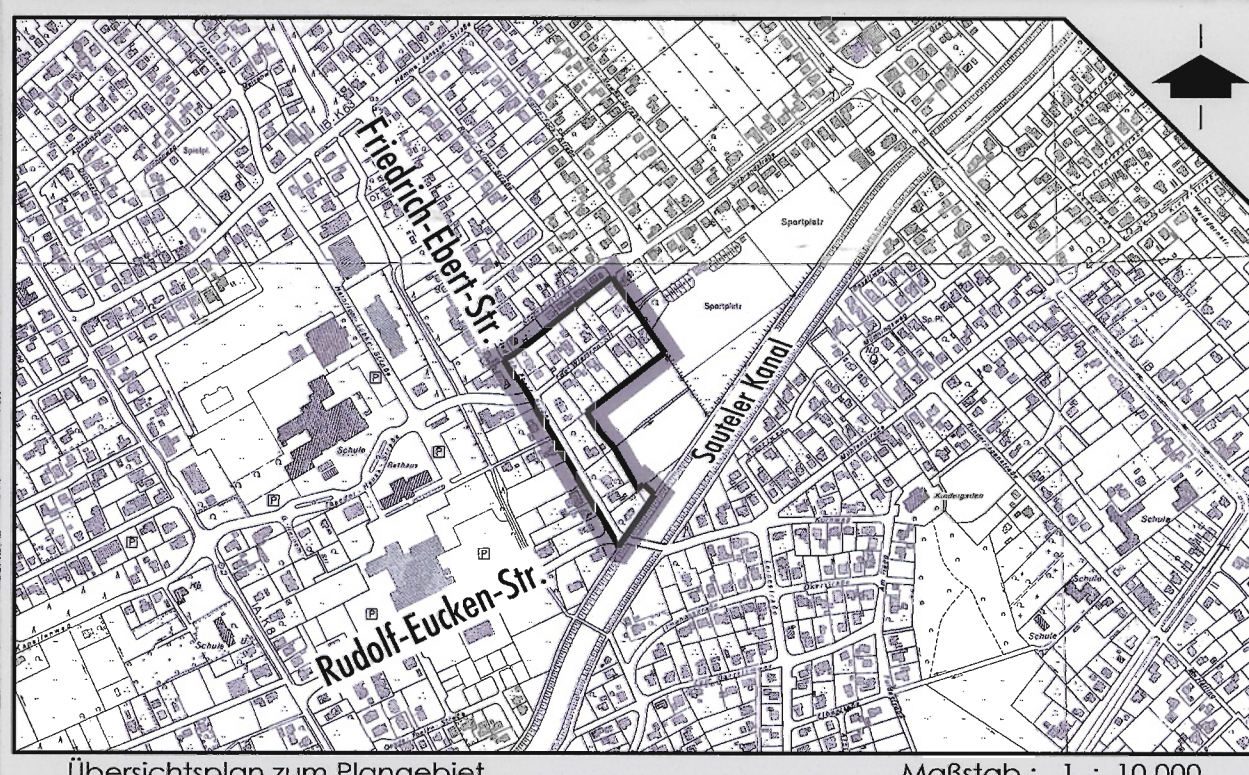
1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanordnungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Streifenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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 NDsDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).
2. Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagierungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. (d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 des Nds. Bodenschutzgesetzes (NBodSchG). Anfallendes Bodenschuttmateriale darf am Herkunftsort wieder verwertet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgeweise dem nicht entgegenstehen. Der Bodenschutthub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Baubearbeitung vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Voruntersuchung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Abfalls von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunderhebungen erfolgen.
Anfallende Baustellenauffüllungen sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallabfuhrung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hierauf keine Überweisungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingmaterialien und Bodenschuttmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").
3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NABG/NatSchG)
- Planungsrecht (PlanVO)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung (WA₁₊₂)
2. Maß der baulichen Nutzung
II
0,4
ObA_{max}
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
maximale Oberkante baulicher Anlagen (sh. § 2 der TF)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (sh. § 3 der FS)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 4 der FS)
Baugrenzen
Straßenverkehrsflächen
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserfläche, hier : Sauteler Kanal
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung : Bäume
7. sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)

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



GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Warsingsfehn -

Bebauungsplan Nr. W 48

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB -
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 26

Datum : April 2013

planungs büro
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

Moormerland, 28. September 2013

Gemeinde Moormerland
HSG IV/61.2 - Planung

Stahmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

2. Ausfertigung
Datum: 08.02.2012
hs. Datum: 22.10.2012