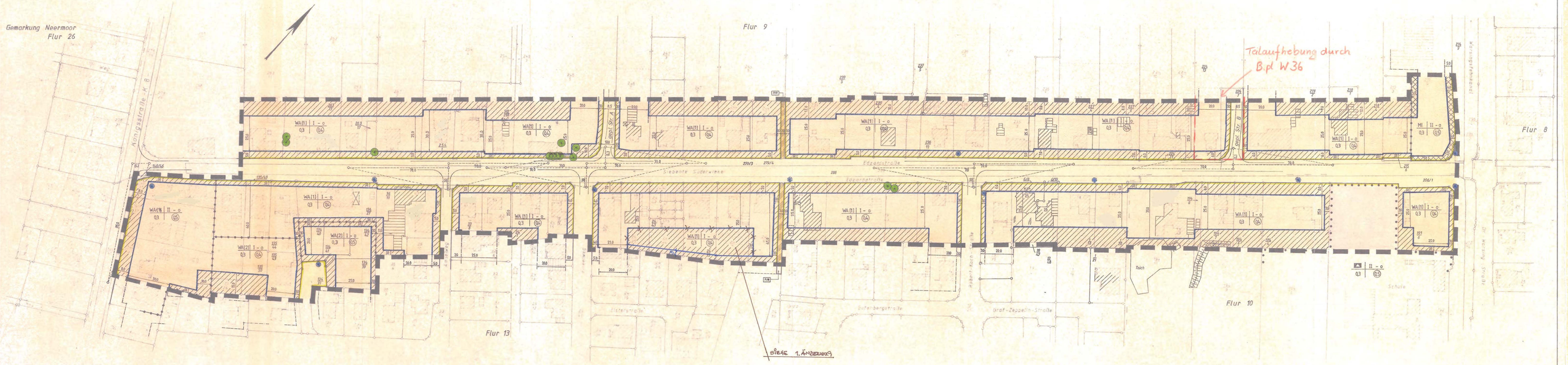


Gemarkung Warsingsfehn — Flur 9, 10 u. 13 — Maßstab: 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BauGB

- Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung WA (1) - WA (2) - s.h. textliche Festsetzungen -
- Mischgebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FWR — Fuß- u. Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltender Baumbestand
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Baunutzungsverordnung 1990

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 259/3 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 250 — Maßkette
- Hydrant
- Hydrant, geplant
- Böschung bzw. Graben

Eine Bebauung im Bereich der 20 KV-Freileitung kann nur erfolgen, wenn die entsprechenden Sicherheitsabstände nach VDE eingehalten werden und nach Anhörung der EWE.

Die Sichtdreiecke sind gemäß § 31 (2) NStrG von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer = Höhe 0,80 m über Fahrbahn freizuhalten. An Knotenpunkten sind die Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge (L) von 10,00 m vom Rand der übergeordneten Straße bemaßt.

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

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

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 und 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Schallanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten. In den Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

2. Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.

§ 2
1. Werden bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.

2. Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

§ 3
Gemäß § 23 (3) BauNVO kann in 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.

§ 4
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten.

§ 5
Die in § 4 (2) Nr. 2 + 3 BauNVO genannten Nutzungen sind in den mit MA (2) bezeichneten Flächen in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO nicht zulässig.

§ 6
Die in § 4 (3) Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (8) BauNVO nicht Bestandteil der mit WA (2) bezeichneten Flächen.

§ 7
Die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8
Die in § 6 (2) Nr. 7 BauNVO genannte Nutzung ist in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 9
Die in § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

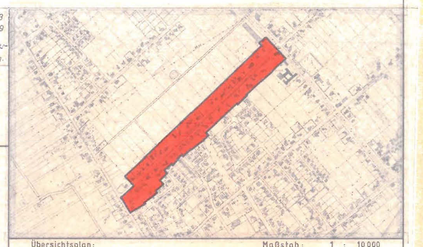
§ 10
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten Schallschutzvorkehrungen für Wohn- und Schlafräume für die zur Straße zugewandten Fassaden einschließlich der seitlichen Fassaden, soweit diese nicht durch Nebenanlagen oder Garagen verdeckt sind, entlang der Königstraße zu treffen.

1. Es ist die Vorlage eines Prüfungszeugnisses über ein bewertes Schalldämmaß von "R'_w" = 45 dB notwendig, sofern in den Gebäuden Wohn- und Schlafräume eingerichtet werden sollen. Fenster in diesen Fassaden müssen mindestens ein bewertes Schalldämmaß von "R'_w" = 35 dB erreichen.

Planunterlage

Angefertigt: Leer, den 1.08.1990 — A.B. Nr. 4590/06 — Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ergänzt: Leer, den 08.03.1993 — A.B. Nr. 92-365-89 — Öffentl. best. Verm.-Ing.



Übersichtsplan: Maßstab: 1 : 10.000

GEMEINDE MOORMERLAND
Bebauungsplan Nr. W 18
- Ortschaft Warsingsfehn -

Aufgestellt: Moormerland, den 13. März 1991

GEMEINDE MOORMERLAND
- Bauamt -

Bearbeitet:	18.03.1993		08.09.1992		13.03.1991
Gezeichnet:	18.03.1993	Cm.	04.09.1992		12.03.1991