

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dereliktgebiet
MI	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Geschossflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	offene Bauweise
	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

ANLAGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHE

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Stellplätze

GRÜNLÄCHEN

	Öffentliche Grünfläche
	Friedhof

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

	zu erhaltender Baum (Lage symbolisch) gem. § 9(1) Nr. 25 b
	anzupflanzender Baum gem. § 9(1) Nr. 25 a

REGELUNGEN FÜR DIE DIERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Naturdenkmal
	Baudenkmal

PRAEBEL

Aufgrund der §§ 5 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 31.08.1990 (OGBl. I. S. 889, 1122) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1996 (Nds. GVL. S. 197) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.02.1992 (Nds. GVL. S. 299) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1996 (Nds. GVL. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. 25 (Nds. GVL. S. 323) bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden ergänzenden Bestimmungen beschlossen.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Bürgermeister: Gemeindevorstand:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verfassungsgesetz vom 2. Juli 1945, Nds. GVL. S. 187).

Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulichen, baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu stellenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

LEER, DEN 17.09.91

Vermessungsamt: Katasteramt:

Gemarkung Rorichum

Flur 2 tlw.

Maßstab: 1 : 1000

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.1991 / 15.11.1990 öffentlich bekanntgemacht.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. NOV. 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. NOV. 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

Der Rat der Gemeinde hat den / Bebauungsplan / nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Mai 1991 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 23. Mai 1991 als Satzung beschlossen.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

Im Anzeigungsverfahren habe ich mit Verfügung vom 16.12.1991 vom heutigen Tage - unter Auflagen / gemäß § 11 (3) BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 + 4 BauGB - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

LEER, DEN 30.12.1991

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. NOV. 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. NOV. 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

Im Anzeigungsverfahren habe ich mit Verfügung vom 16.12.1991 vom heutigen Tage - unter Auflagen / gemäß § 11 (3) BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 + 4 BauGB - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

LEER, DEN 30.12.1991

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. NOV. 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

MOORMERLAND, DEN 30. AUGUST 1991

Gemeindevorstand: Bürgermeister:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DES ORTSBILDES

Aufgrund der §§ 56 und 97 der NBauO in Verbindung mit § 10 BauGB und mit den §§ 6 und 40 NBauO - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Moormerland folgende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung - bestehend aus textlicher Festsetzung der §§ 1 - 8 und Plan - beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplans R 6, "Ortskern Rorichum". Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung näher gekennzeichnet.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

(1) Im Geltungsbereich müssen sich bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung des Materials der historischen Eigenart des Ortsbildes nach Maßgabe der §§ 3 - 6 anpassen.

§ 3 Dächer

(1) Dächer sind nur als Sattel- und Krüppelschindeldach, bei zweigeschossiger Bauweise auch als Walmdach, mit einem asymmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 60° auszubilden. Ausnahmeweise können bestehende historische eingeschossige Gebäude Walmdächer aufweisen. Bei Abmahnungen auf den Giebelseiten darf die Neigung der Abmahnung 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 BauVO) und Garagen (§ 12 BauVO) mit einer überbaubaren Fläche bis zu 21 qm zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 2,70 m nicht überschreiten. Alle anderen Nebengebäude (§ 14 BauVO) und Garagen (§ 12 BauVO) sind entsprechend den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift auszubauen.

(3) Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m, gemessen von der Außenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.

(4) Loggien und Fenstereinschnitte im Dach sind unzulässig.

(5) Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig. Dessen gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

§ 4 Außenwände

(1) Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendenmauerwerk zu errichten.

(2) Für Giebel-, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b (1), 2) NBauO und Balkenbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Holz- und Holzflächen bis zu einer Gesamthöhe von 10 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Giebelsteinen ist unzulässig.

(3) Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Querformatige Fenster sind nur möglich, durch senkrechte Unterteilung von feststehenden Pfeilern mindestens 12 cm.

(4) Fenster- und Türöffnungen sowie Eingangsöffnungen mit einer Größe von über 3,00 qm müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden.

§ 5 Einfriedungen

(1) Für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:

- Naturstein
- Eisen ("rot" bis "rotbraun" und "schwarz"), hauptsächlich in senkrechter Anordnung
- Holz (naturfarben), hauptsächlich als senkrechte Lattung
- lebende Hecken aus ortstypischen Pflanzen

(2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen und dürfen nicht höher als 1,20 m über die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksbegrenzung, sein. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für lebende Hecken.

§ 6 Farböne

(1) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (laut Farbregister RAL 400 bis 400):

(2) Als "hell" geltenden folgende RAL-Farben: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 9001

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahmen durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

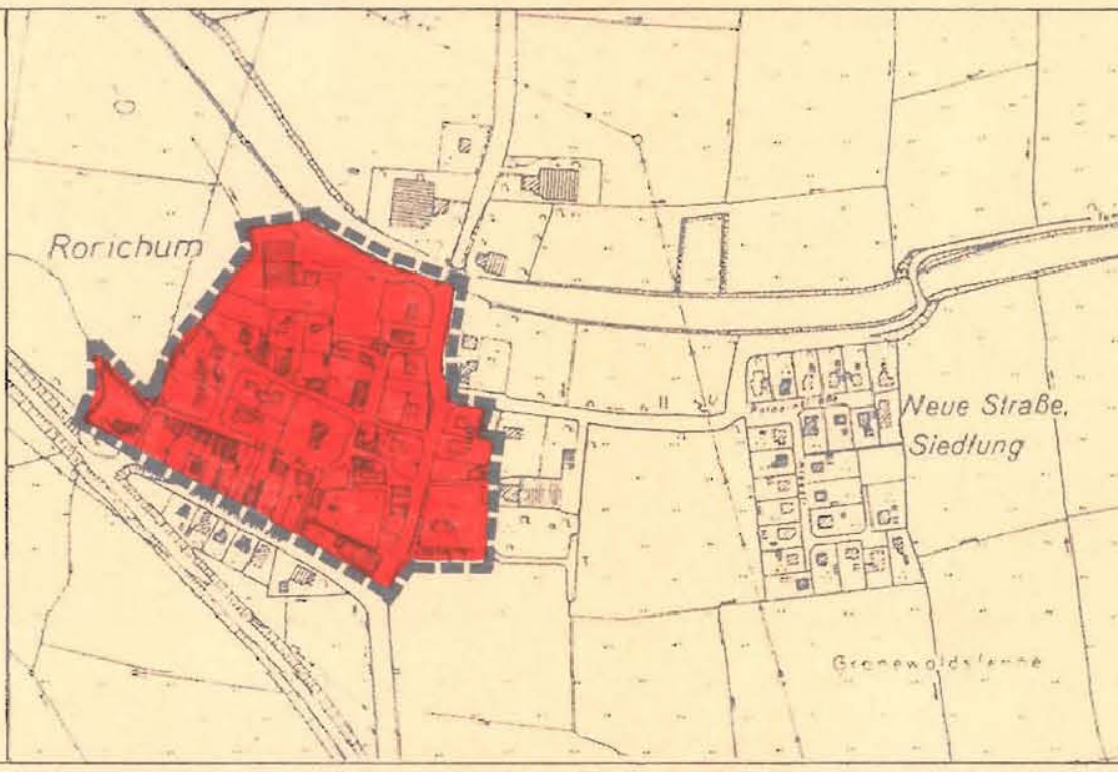
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauVO und Nebenanlagen gemäß § 11 BauVO nicht zulässig.
2. Vor Garagen ist gemäß § 12 BauVO ein Stauraum von 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
3. Werden Gebäude von der Baugrenze durchdrungen, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Zehnjährige Umbauten sind zulässig, die nicht der Werterhaltung, sondern der Werterhöhung des Gebäudes dienen.
4. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
5. Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
6. Gemäß § 22 (4) BauVO sind, abweichend als in der Bauordnung gefordert, bei geschlossener Bauweise seitliche Grenzabstände von 0,5 - 2,0 m zulässig, wenn dies der historischen Situation auf den Baugrundstücken entspricht. Die abweichende Bauweise ist in der Planzeichnung festzusetzen.
7. Bei den Grundstücken, wo die tatsächliche Ausnutzung zum Zeitpunkt der Rechtskraftterlung des Bebauungsplans höher ist als die festgesetzte Quote, braucht keine Reduzierung vorgenommen werden.
8. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten.
9. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zulässig.
10. In den in der Planzeichnung gemäß § 172 (1) BauGB bezeichneten Bereichen befinden sich erhaltenswerte bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen (als Gruppe) das Ortsbild prägen und von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Diese baulichen Anlagen sollen erhalten bleiben. Anträge auf Abbruch, Umbau oder Änderung der baulichen Anlagen können aus den genannten Gründen verweigert werden.

GEMEINDE MOORMERLAND

BEBAUUNGSPLAN R 6-RORICHUM

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Maßkette
	Hydrant
	Böschung bzw. Graben

Die Sichtdreiecke sind gemäß § 31 (2) Nr. 2) der Verordnung über die Verkehrszeichen (VSt) zu errichten. An Knotenpunkten sind die Sichtdreiecke mit einer Seitenlänge von 10,00 m von der Überquerung der Straße bereitzustellen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder nachträglich Bodenfundamente gemacht werden, sind darauf hinzuwirken, daß diese Fundamente nicht in der weiteren Abwicklung abzusichern sind.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäude sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum und der Stadt Moormerland entlang Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang Gewässer III. Ordnung 5,00 m Rückzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Soweit eine Bebauung gemäß § 97 NBauO i. V. mit § 2) NBauO erforderlich ist, die die Entwässerungsverhältnisse in der weiteren Abwicklung abzusichern haben, Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
NWP GmbH Westerstr. 10-12 2900 Oldenburg Telefon: 0441/7525-76572
Moormerland, den 5. März 1990
GEMEINDE MOORMERLAND
- Bauamt -