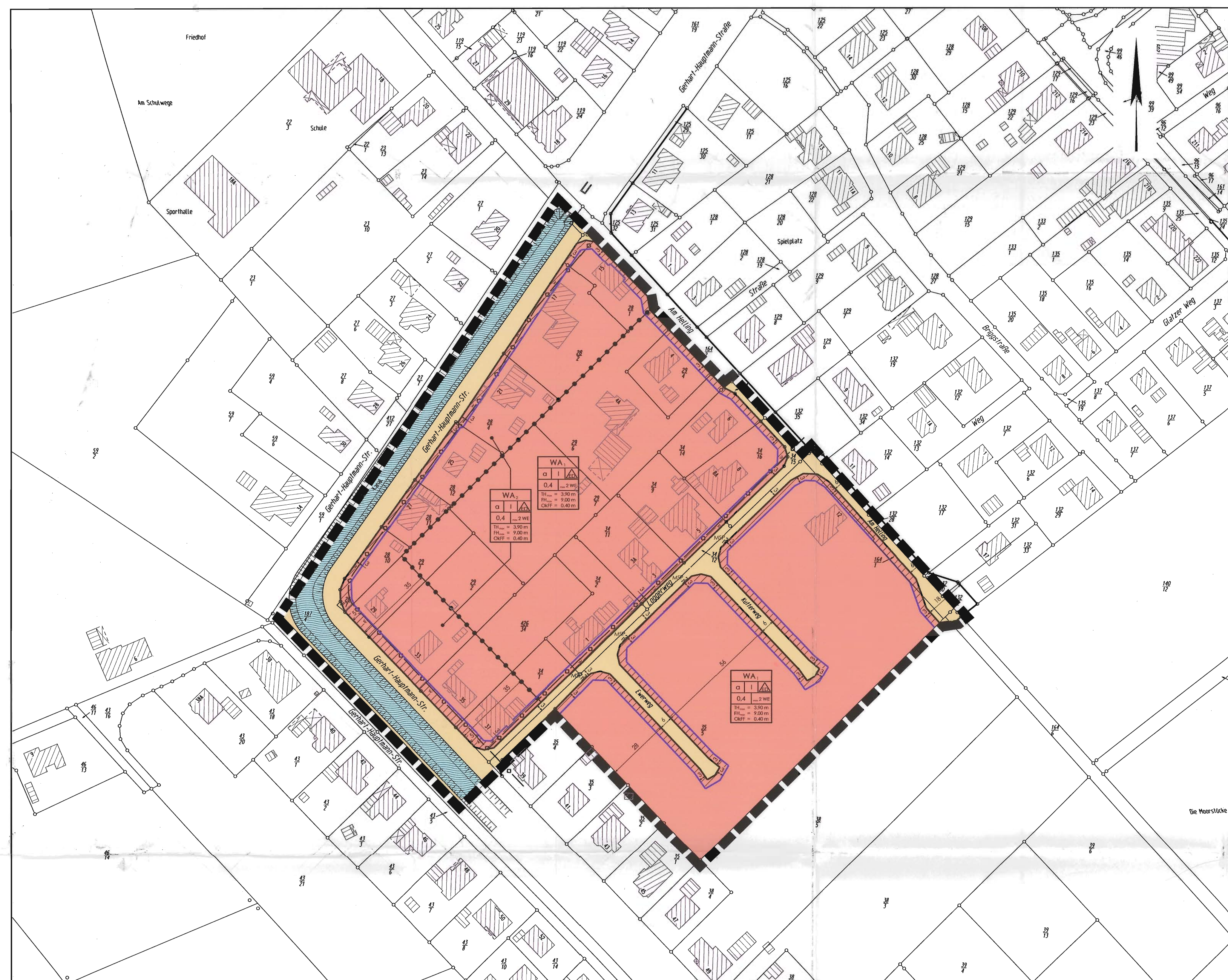




Gemarkung Warsingsfehn

Flur 11 u. 12 tlw.

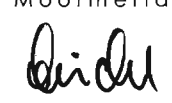
Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage

Kartengrundlage :
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: Sept. 2010

Präambel

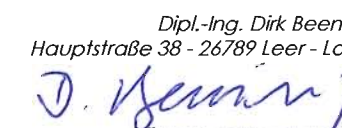
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2885) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 364) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. W 42 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 31. März 2011

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
§ 5 (3) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) - VOBS 21140-1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20. Sept. 2010). 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.

Leer, 30. März 2011

Dipl.-Ing. Dirk Beering
Hauptstraße 38 - 26789 Leer - Logo
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

13. Dezember 2010

Dipl.-Ing. D. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04. März 2010 öffentlich bekanntgemacht.

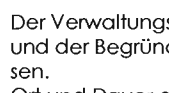
Moormerland, 31. März 2011


Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. April 2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Sept. 2010 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 24. Sept. 2010 bis 25. Okt. 2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 31. März 2011


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.

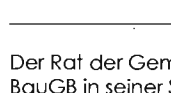
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 31. März 2011


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 15. Dez. 2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Moormerland, 31. März 2011


Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07. SEPT. 2011 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07. SEPT. 2011 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 12. Sept. 2011


Bürgermeister

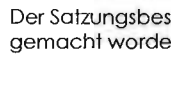
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 12. Sept. 2011


Bürgermeister

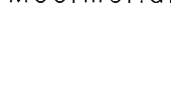
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 12. Sept. 2011


Bürgermeister

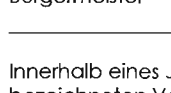
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 12. Sept. 2011


Bürgermeister

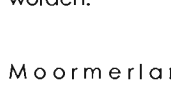
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland, 12. Sept. 2011


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, 12. Sept. 2011


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, 12. Sept. 2011


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, 12. Sept. 2011


Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Bauliche Nutzung

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA₁) gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO wie:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Schank und Speisewirtschaften
 - sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für stichtische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckenicht zulässig (§ 5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO wie:
 - Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Beschränkung der Wohnungszahl / Abweichende Bauweise

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 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 § 69 (1) und § 6) NBauO LV. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.

§ 4 Höhenbezugspunkte (TH, FH, OKFF)

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
- Oberer Bezugspunkt:
- a) Traufe (TH) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - b) Firsthöhe (FH) obere Firstkante
 - c) Oberkante des fertig- Oberkante des fertiggestellten Fußbodens (OKFF) Erdgeschossfußbodens
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße

§ 5 Belange von Natur und Landschaft

Die Fläche der Gemarkung Neemoor, Flur 24, Flurstück 157 (Gesamtgröße 11.243 m², anteilig werden 11.165 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 42 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. W 42 umgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung WA₁ u. WA₂
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. § 2.2 der TF)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (sh. § 4 der TF)
- maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (sh. § 4 der TF)
- Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (sh. § 4 der TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 2.1 der TF)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 2.2 der TF)

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- bei schmalen Flächen hier: Wicke

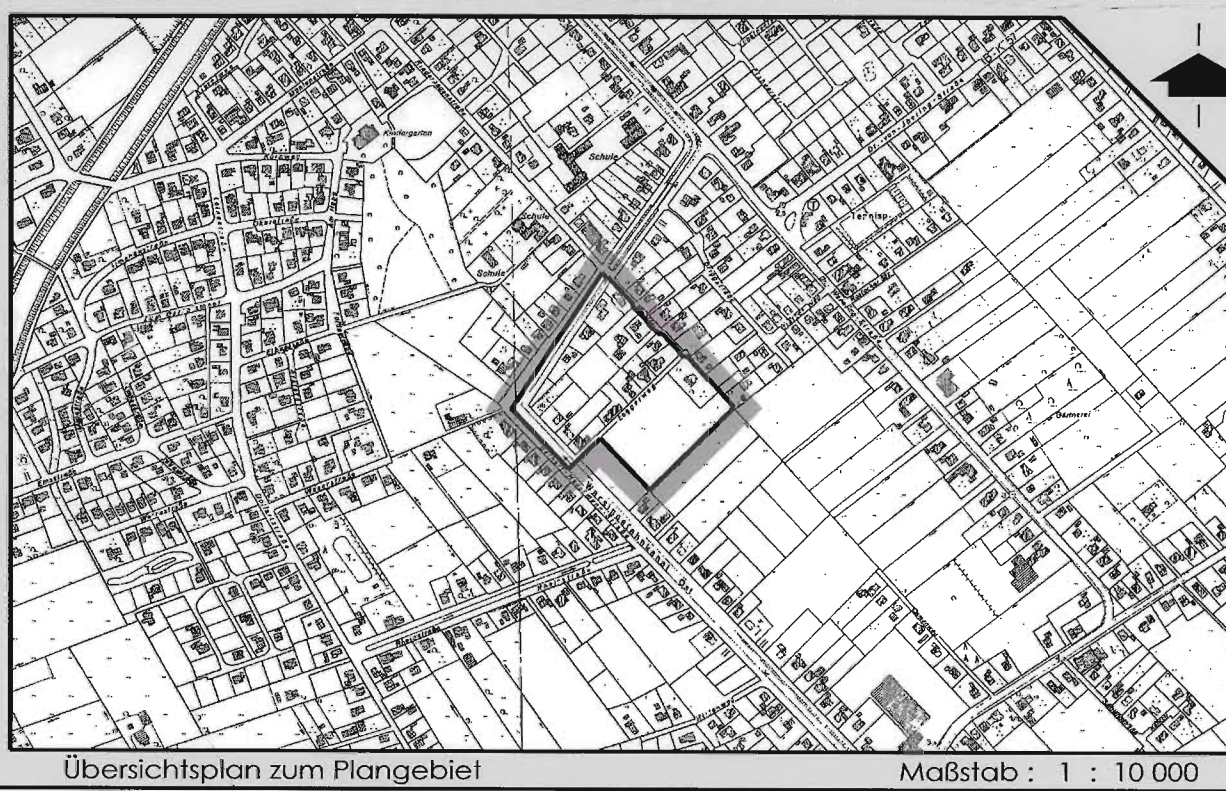
6. sonstige Planzeichen

- 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)



Übersichtsplan zum Plangebiet Maßstab: 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND Bebauungsplan Nr. W 42

- Ortschaft Warsingsfehn -

Datum: Dezember 2010

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Moormerland, 31. März 2011


Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. April 2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Sept. 2010 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 24. Sept. 2010 bis 25. Okt. 2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Moormerland, 31. März 2011


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, 12. Sept. 2011


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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

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, 12. Sept. 2011

Bürgermeister