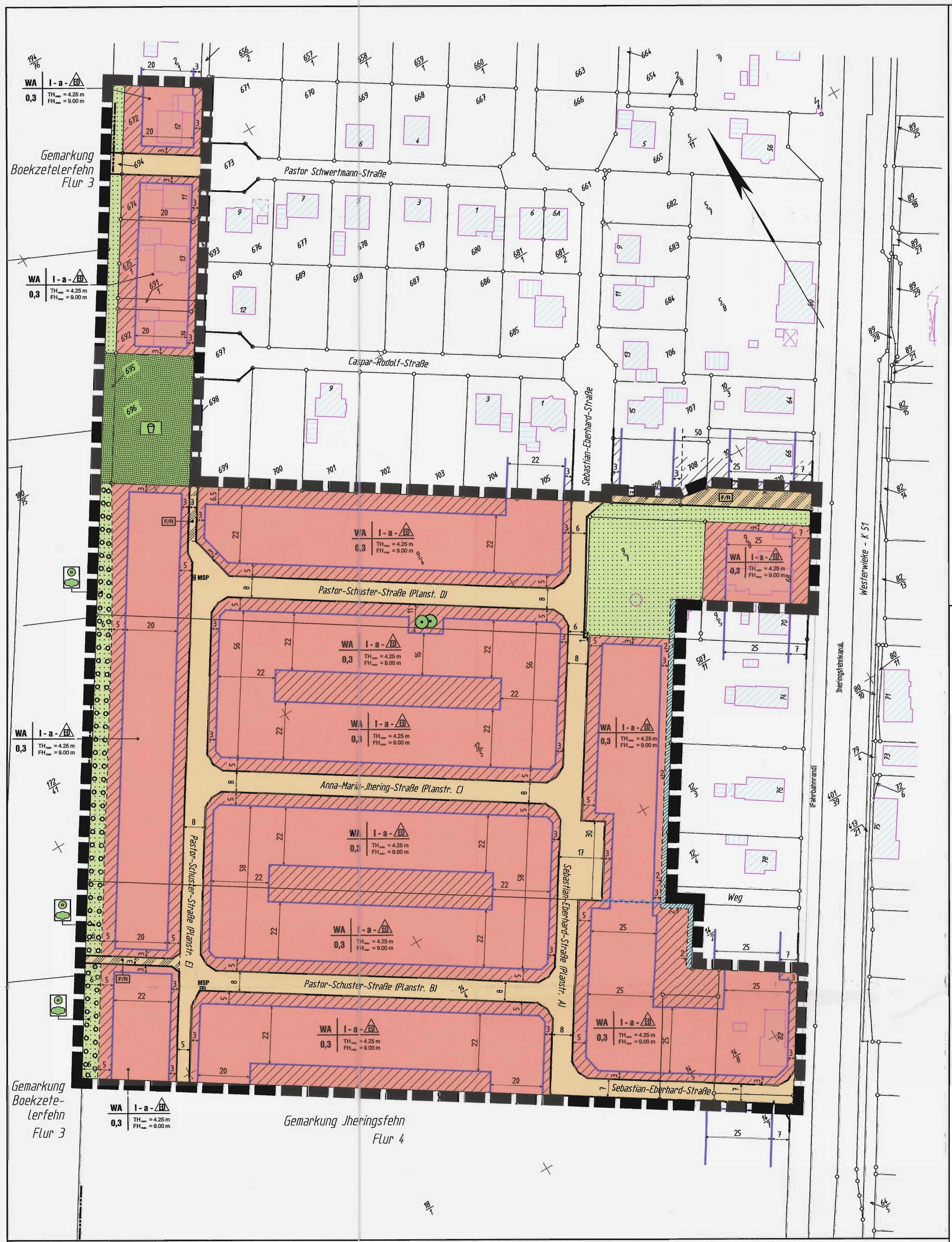
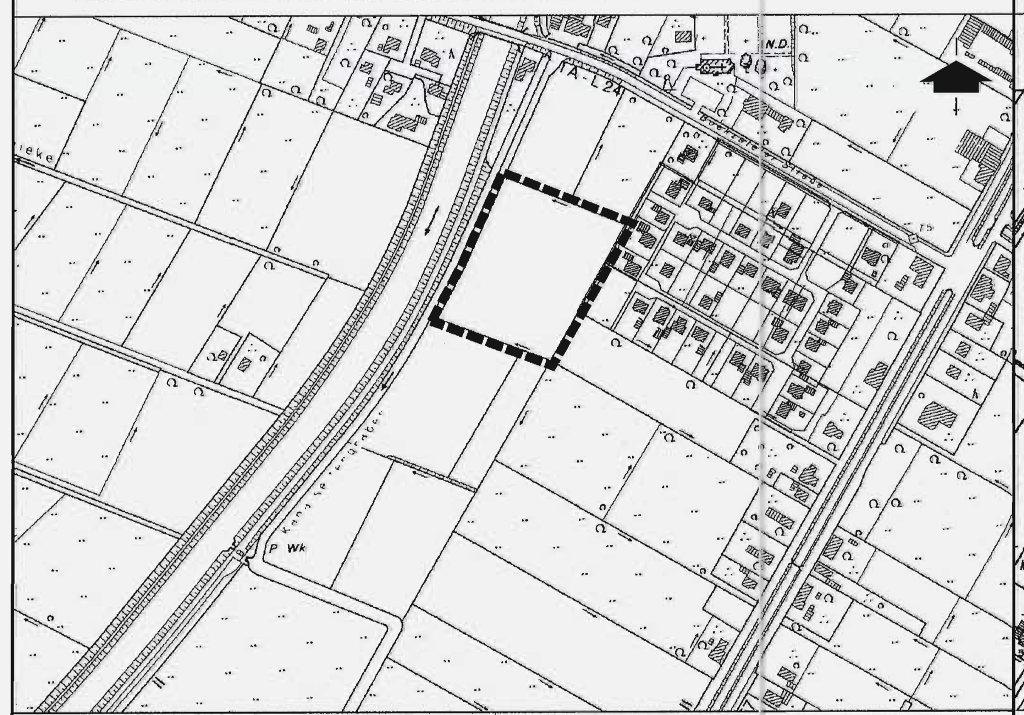


Gemarkung Jheringsfehn | Flur 4 | Maßstab: 1 : 1.000

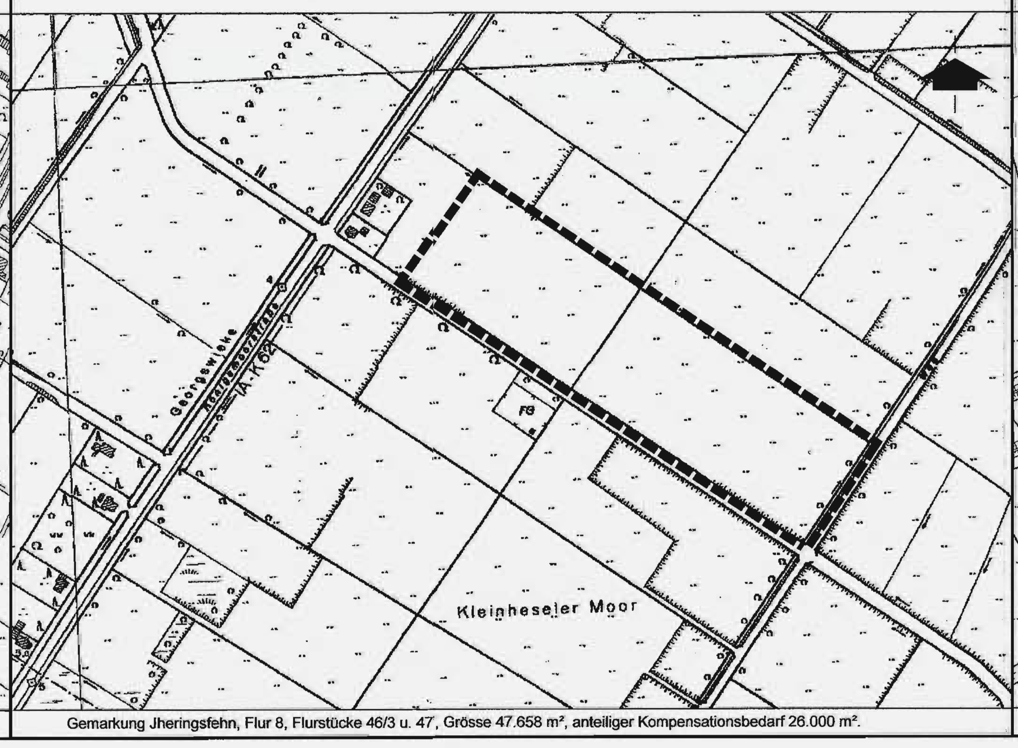
Planunterlage	Planunterlage digital. gefertigt am : 13. Sept. 1999 Vermessungs- u. Katasterbehörde Leer Katasteramt Leer (Ostfriesland) Westerende 2 - 4, 26789 Leer Az.: 051103/39/99 16-L 4 - 600/99	Planunterlage ergänzt am :	Der Bebauungsplan ist vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digital erstellt worden. Software : Bentley SELECT MicroStation J Bentley Systems, Inc.

Übersichtskarte zu der Kompensationsfläche 1, Maßstab 1 : 5 000



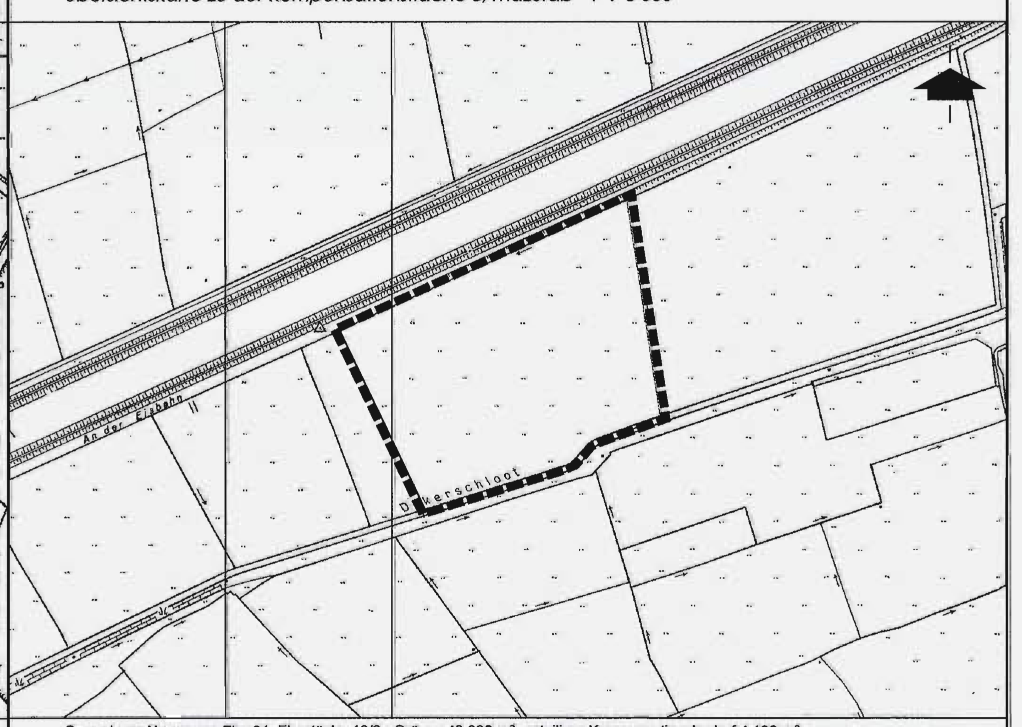
Gemarkung Boekzetelerfehn Flur 3, Flurstücke 180/75, 181/75 u. 74/1, Grösse 14.995 m², anteiliger Kompensationsbedarf 13.309 m².

Übersichtskarte zu der Kompensationsfläche 2, Maßstab 1 : 5 000



Gemarkung Jheringsfehn, Flur 8, Flurstücke 46/3 u. 47, Grösse 47.658 m², anteiliger Kompensationsbedarf 26.000 m².

Übersichtskarte zu der Kompensationsfläche 3, Maßstab 1 : 5 000



Gemarkung Neermoor, Flur 31, Flurstücke 19/2 , Grösse 48.036 m², anteiliger Kompensationsbedarf 4.130 m².

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FS)

§ 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 3 m zu den Entwässerungsmulden, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 BauNVO zulässig.

§ 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit :
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 3 Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert :
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1. Je 300 m² neuversiegelter Verkehrsfläche ist in der öffentlichen Verkehrsfläche und pro neu be-bautem Grundstück gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
2. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) sind i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB flächenhaft und dicht Bäume und Sträucher entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
3. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der nach § 4 (1 und 2) der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

§ 5 Maximale First- und Traufhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe, bemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt für das allgemeine Wohngebiet (WA) 9,00 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Schnittkante der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,25 m. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Traufen und Firsten von untergeordneten Gebäudeteilen (gem. § 7 b Abs.1 sowie von Dachaufbauten und Krüppelwalmen fallen nicht unter dieser Festsetzung.

§ 6 Baumbestand

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume die Richtlinien der RAS-LP 4 zu befolgen.

§ 7 Untergeordnete Gebäudeteile

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im 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.

§ 8 Private Grünflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Vorhaben im Sinne der §§ 2 und 69 (1+6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
-------	Gemarkungsgrenze	10	Maßkette
-------	Flurgrenze	⊕	~~Hydrant~~
o-o	Flurstücksgrenze	T	~~Trafostation~~
234/1	Flurstücksnummer	MSP	Müllsacksammelplatz
	vorhandene Gebäude		Böschung bzw. Graben, Wieke

1. Gräben II. u. III. Ordnung

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. Bei Gräben II. Ordnung, die an öffentliche Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 1,50 m reduziert werden.

2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems Dez. 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder 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 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Einleitungserlaubnis in Gräben II. u. III. Ordnung

Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung Jheringsfehnkanal / Kanalseitengraben wurde mit Verfügung des Landkreises Leer vom 28. Feb. 2001 - Az.: IV / 68 sch/kli erteilt.

Hinweise :

5. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

6. Grünordnungsplanungen (GOP)

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die integrierte Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. J 9.

7. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von trauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. J 9 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 30. Juni 2006

i. V. [Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 13. 07. 1999).Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 28. Juni 2006

Katasteramt Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer
[Siegel] [Unterschrift]
~~Vermessungsoberamtsrat~~ Alting

PLANVERFASSER

Redaktionelle Überarbeitung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch :

PLANUNGSBÜRO BUHR
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Weidenweg 27c
26789 Leer/Ostfriesland
Tel/Fax: 0491-9791638
E-Mail: planungsbuerobuhr@01019freenet.de

Leer, 26. Juni 2006
[Unterschrift]
Dipl.-Ing. W. Buhr

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02. Nov. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10. Nov. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 30. Juni 2006
i. V. [Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08. Nov. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. März 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanesund der Begründung haben vom 12. März 2001 bis 12. April 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland, 30. Juni 2006
i. V. [Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. Juli 2001ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30. Juli 2001 bis 13. Aug. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Moormerland, 30. Juni 2006
i. V. [Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am   dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05. Dez. 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 30. Juni 2006
i. V. [Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Juli 2006 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. Juli 2006 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 17. Juli 2006
[Unterschrift] [Siegel]
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Siegel

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Siegel

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
0,3 — Grundflächenzahl
TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe
FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F/R — Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Spielplatz
Private Grünfläche

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

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier : Entwässerungsmulde
hier : Sicherung der Oberflächenentwässerung, Entwässerungsgraben, III. Ordnuung

7. 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 Gewässer

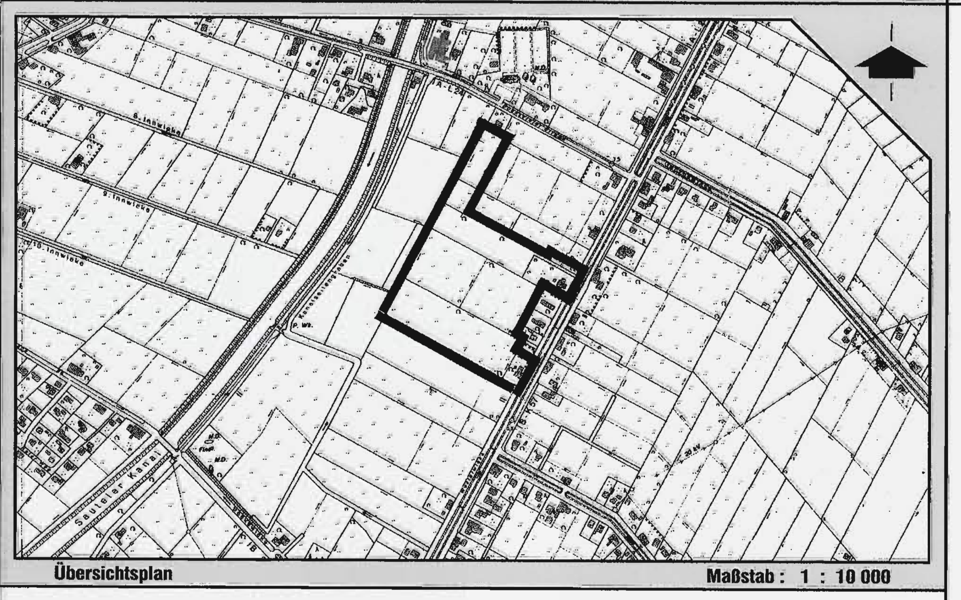
Erhaltung : Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :
Anpflanzen : Bäume, Sträucher

8. sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes
(übG) — überbaubare Grundstücksfläche (übG)

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



Übersichtsplan — Maßstab : 1 : 10 000

GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. J 9

mit Teilhaufhebung der Bebauungspläne Nr. J 8 und J 4
- Ortschaft Jheringsfehn -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von :

Planverfasser :

DIPL. - ING. A. JACOBS
Ing.-Büro für Bau- und Verkehrswesen
STRASSENBAU - KANALISATION
VERMESSUNG - VERKEHRSANALYSEN
WASSERBAU - WASSERWIRTSCHAFT
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG
Weißenburg 29 26781 Papenburg Tel.: 04961-2559 Fax: 04961-5160
BERATUNG - PLANUNG - FACHBAULEITUNG

Datum : Papenburg, Dezember 1999

Redaktionelle Überarbeitung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch :

PLANUNGSBÜRO BUHR
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Weidenweg 27c
26789 Leer/Ostfriesland
Tel/Fax: 0491-9791638
E-Mail: planungsbuerobuhr@01019freenet.de
Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Bauleitplanung · Gutachten

Datum : Leer, Juni 2006

Moormerland, 30. ~~Februar 2002~~ Juni 2006

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -
[Unterschrift]
Kramer

1. Ausfertigung

		29.05.2006	
		05.02.2002	
26.06.2001		25.06.2001	
22.02.2001	Kra	22.01.2001	
15.12.1999		15.12.1999	
22.11.1999	Spo	22.11.1999	hs.
Datum:	Bearb.:	Datum:	Gez.: