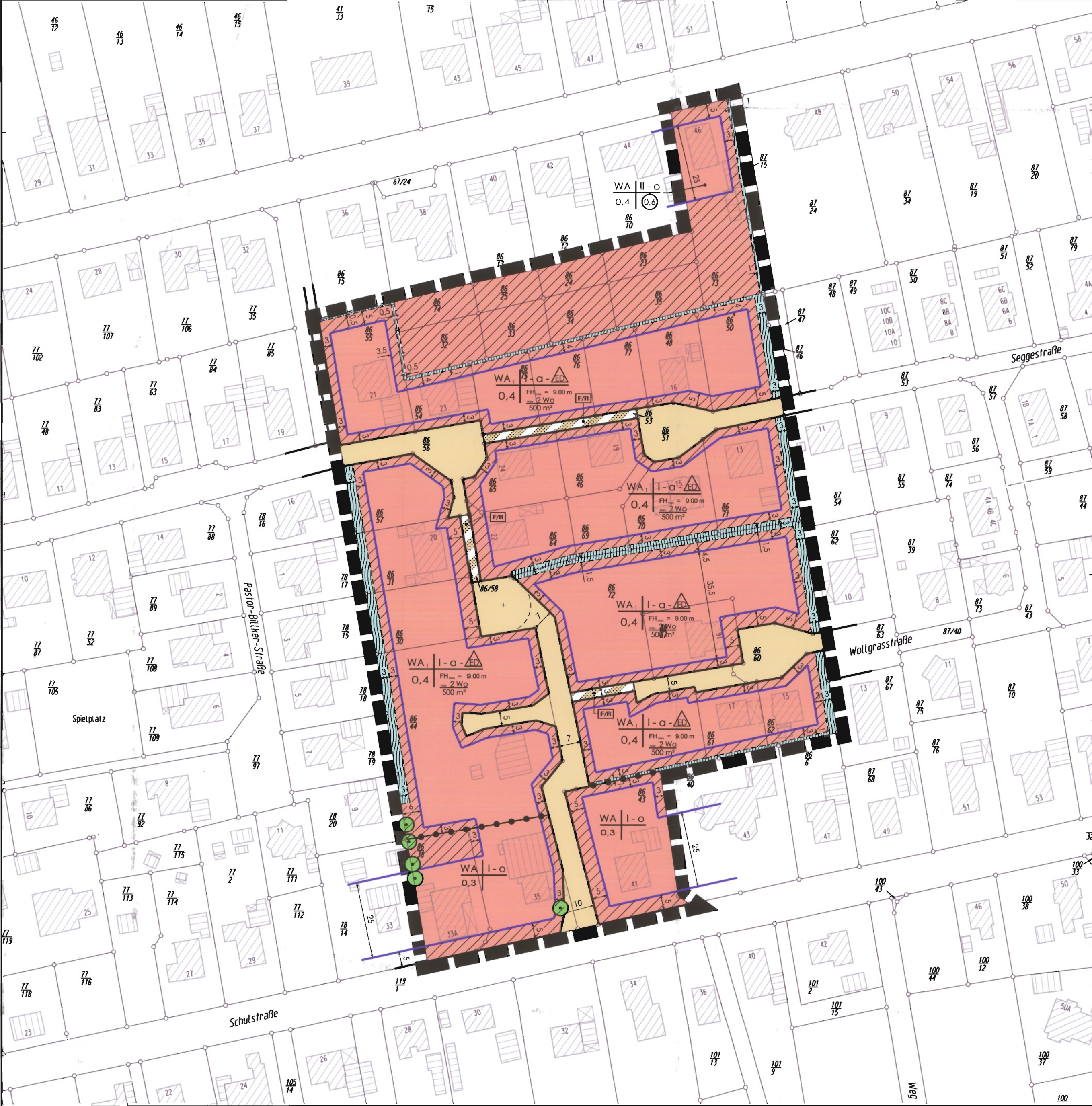




Gemarkung Veenhusen Flur 4 Maßstab: 1 : 1 000

Planunterlage :

Kartengrundlage :
Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bezogen über Vermessungsbüro :
Gesch.-Nr.: 0828
Dipl.-Ing. Günther Hallermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 267259 Emden
Öffentl.-best. Verm.-Ing.

Datum : 2012

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland
Hauptnachgebiet IV.2/61.2 - Planung digital erstellt.

Software :
Bentley SELECT

MicroStation V8i
Bentley Systems, Inc.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- § 1 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), 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 gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Vorhöfen im Sinne des § 69 (1) und d) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend von den Entwässerungsmulden, sind zusätzlich zu den unter § 1.1 genannten Anlagen feste Einfriedungen und Stützmauern gem. § 69 (1) und d) i. V. m. dem Anhang Nr. 6 (1) und 2) sowie lebende Hecken nicht zulässig.
- § 2 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) und 2) NBauO handelt.
- § 3 Allgemeines Wohngebiet 1 [WA(1)]
1. Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Arten von Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Somit sind folgende Arten von Nutzungen im WA(1)-Gebiet zulässig:
- Wohngebäude,

- nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete [WA(1)] gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- § 4 Firsthöhenbezugspunkte (FH)
- Innerhalb der mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
- Obere Bezugspunkt: b) First; obere Firstkante
- Untere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- § 5 abweichende Bauweise (a)
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeeingänge nicht anzurechnen.
- § 6 Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche)
- Die Fläche der Gemarkung Warsingsfehn, der Flur 14, Flurstück 11/4 (Flächengröße 12.312 m²) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 31 (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 Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Kapitel 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt.
- § 7 zu erhaltende Einzelbäume
- Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude

Maßkette
Hydromil
Tiefenstation
Müllsammelplatz
Böschung bzw. Graben

Nachrichtliche Hinweise :

1. Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 Abs. 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBd. S. 517).
2. Altablagerungen, Altstandorte
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Rechtliche Grundlagen
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)
 - Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- 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.
5. Räumstreifen (Entwässerungsmulden)
- Erlang der festgesetzten Entwässerungsmulden (Flächen zur Regelung des Wasserabflusses) ist einseitig ein Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

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. GVBd. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 31 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Moormerland, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

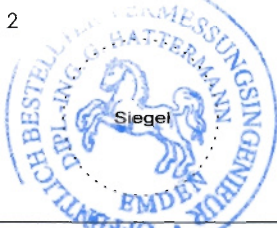
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 23. Okt. 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, 03. Dezember 2012

HATTERMANN



Dipl.-Ing. Günther Hallermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 267259 Emden

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Rastede, 10. September 2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 911630 Fax 911640



Dipl.-Ing. O. Mosebach

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2011/22. März 2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21. Sept. 2011/16. JUNI 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2011 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. Sept. 2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29. Sept. 2011 bis 31. Okt. 2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. März 2012 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. Juni 2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25. Juni 2012 bis 25. Juli 2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27. Sept. 2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, 03. Dezember 2012

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03. Dez. 2012 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 31 ist damit am 03. Dez. 2012 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 05. Dezember 2012

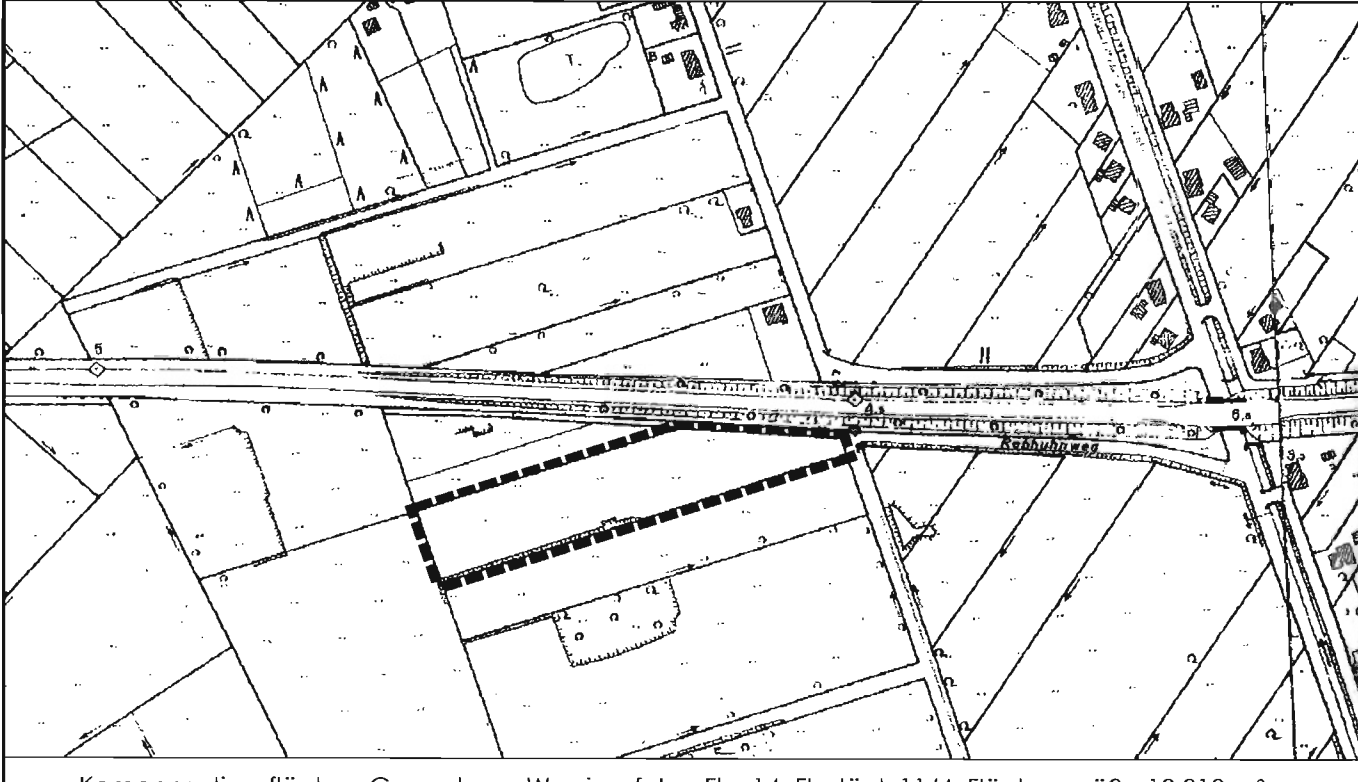
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung 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

Übersichtskarte zu den Kompensationsflächen, Maßstab 1 : 5 000



Kompensationsfläche : Gemarkung Warsingsfehn, Flur 14, Flurstück 11/4, Flächengröße 12.312 m²

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



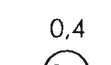
Allgemeines Wohngebiet, mit Gliederung WA/ WA(1)

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je 500 m² Grundstücksfläche

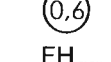


Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Grundflächenzahl

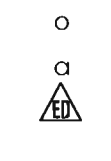


Geschoßflächenzahl



maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 5 der TF)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen



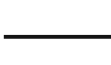
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radwege



Straßenbegrenzungslinie

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

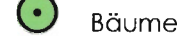


Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier : Entwässerungsmulde

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

8. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

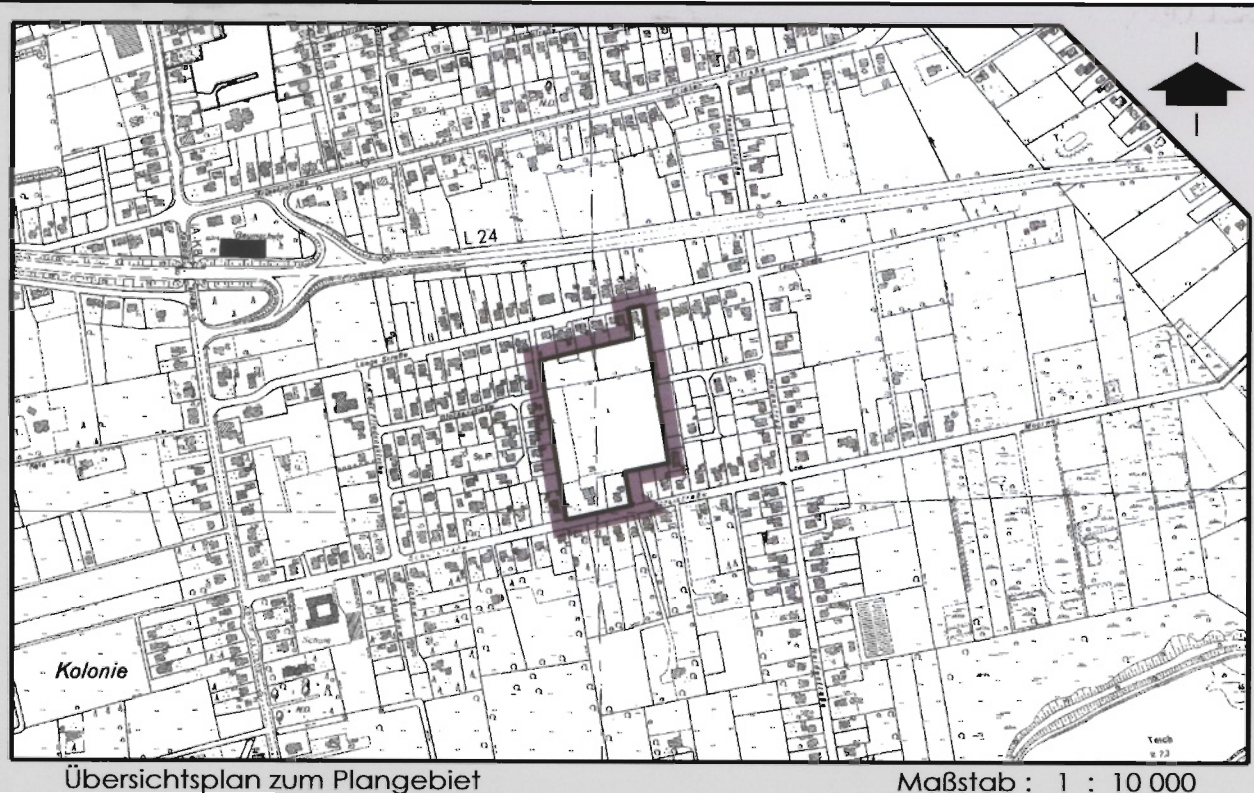


überbaubare Grundstücksfläche (ÜbG)



Grenze des geänderten Bereiches gem. § 4a(3) BauGB

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



GEMEINDE MOORMERLAND

- Ortschaft Veenhusen -

Bebauungsplan Nr. V 31

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-

1. Änderung

Datum : September 2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Moormerland, 3. November 2012

Gemeinde Moormerland

HSG IV.2/61.2 - Planung

Bürgermeister



15.11.2012	08.05.2012	12.05.2011	hs.
Datum:			Gez.

2. Ausfertigung