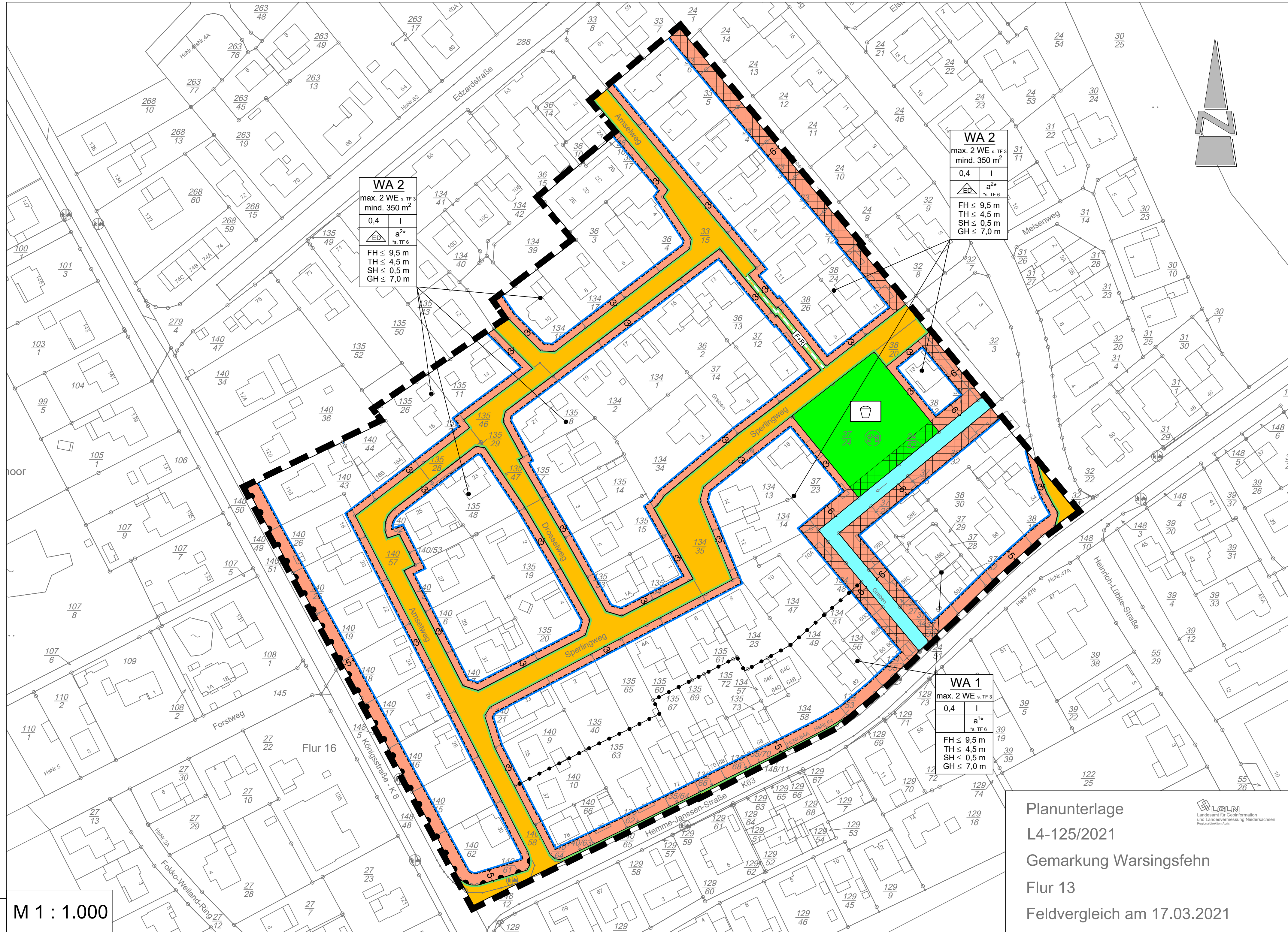


Gemeinde Moormerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - TankstellenFerienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, sind als Untertar der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO gilt eine Mindestgrundstückgröße von 350 m². (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude je volle 350 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 19 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt:
 - Finisshöhe (FH): Obere Firstkante
 - Traufhöhe (TH): Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
 - Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
 - Unterer Bezugspunkt:
 - Gartenbaubetriebe: Oberkante des Gebäudes
 - Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudes.Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, etc.) ist zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind bei einer Dachneigung von 30° oder mehr die festgesetzten Trauf- und Finisshöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° sind Gebäude mit einer maximalen Sockelhöhe (SH) von 7,00 m zulässig (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Wird die Dachneigung mit weniger als 30° ausgeführt, so entfällt die festgesetzte Traufhöhe (TH).
 - In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 1 (a²) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus, von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte und von 8,00 m für eine Reihenhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeseite nicht anzurechnen. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise 2 (a²) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 15,00 m für ein Einzelhaus und von 8,00 m für eine Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeseite nicht anzurechnen.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenfacingen nicht überbauten Grundstücksflächen Garagen und überdeckte Einzelstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg". Offene Stellplätze sind auf den straßenfacingen nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 - Die besonders gekennzeichneten Flächen als "Gewässerumstretzen" sind von jeglicher Bebauung, Befriedigungen, Bodenabschlüpfungen und -abgrabungen sowie von Abgrabungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit vom maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 35 dB

Die aufgeführten bewerteten, neuresultierenden Bau-Schalldämm-Maße R_wges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgemaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile (Wände, Öleher, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schalldämmende Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.
 - Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnerräume zu vermeiden oder zu geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig.
 - Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnerräume zu vermeiden oder zu geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig.

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R _w ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _w ges = 35 dB

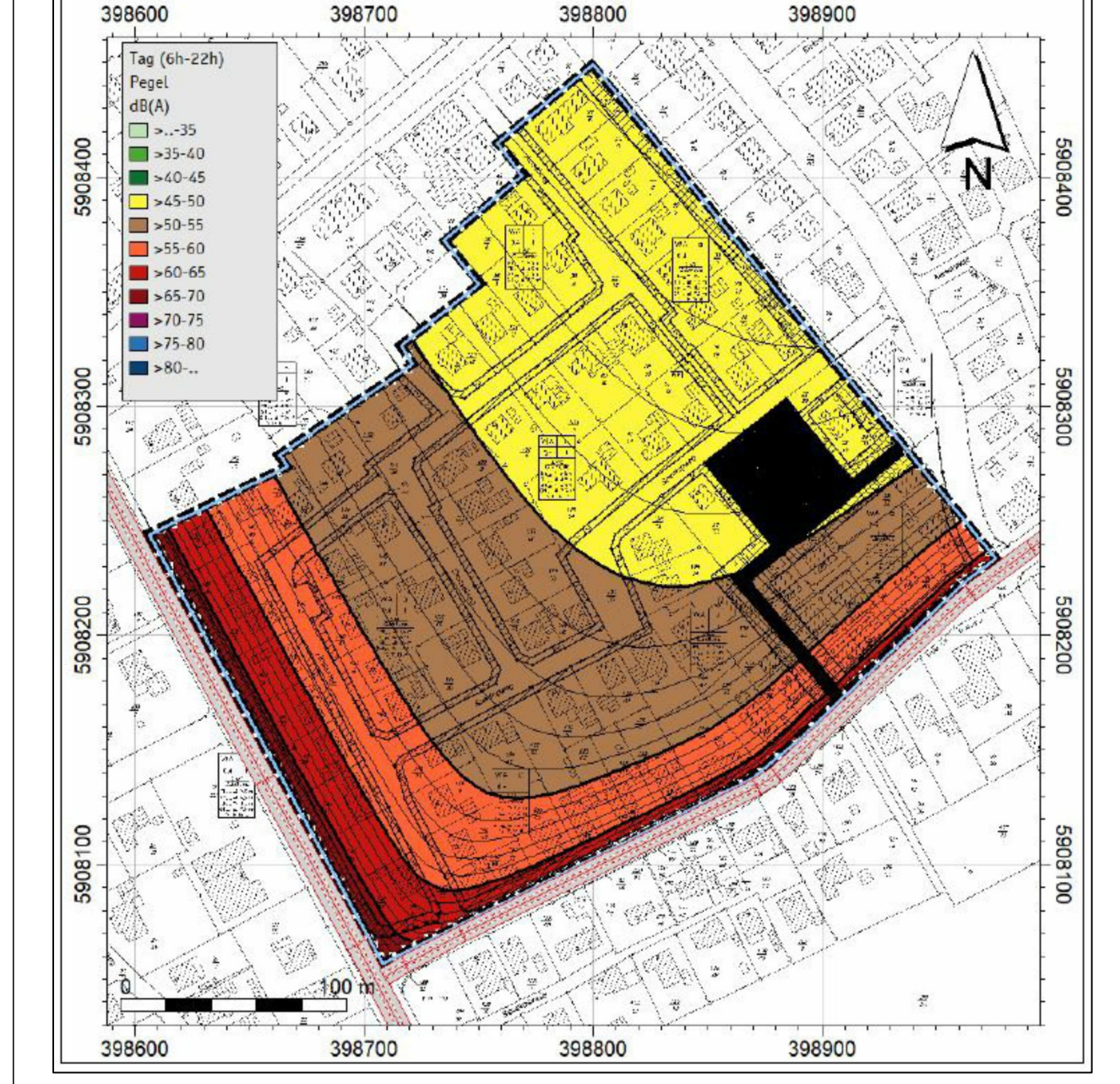
Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der luftabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
 - Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist zur Nachtzeit zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldämmpegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
 - Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit L_r Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offene Fenster und schalldämmende Lüftungssysteme) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dachformen von Gebäuden Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Es sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Stufgeschoss mit einer Dachneigung von 7° - 29° ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelfgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand von dem Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen. Die Bauvorschrift zur Dachneigung und Dachform gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Querriegel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
- Als Material für die Dachdeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis braungraue, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondecksteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonbeispiele, die sich an den rot-braun (Nr. 2001, 2002, 2003, 2002, 3002, 3003, 3013, 3016, 3004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden. Die Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Querriegel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlatenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO)
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beteinfriedungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO):
 - Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blicklicht, laufenden Sichtenbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bzw. Klappschilde, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfäche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
 - Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1028 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtorot, RAL 3026 Leuchtblau, RAL 6038 Leuchtgriin sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
 - Werbung mit Einsatz von Bildverleihen und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, von denen Beschaltungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 7,60m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (1) und (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Moormerland die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, dem textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
RD Aurich, Katasteramt Leer
..... (Unterschrift) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner.
Rastede, den (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung und auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits öffentlich abgefragten und abgefragten Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Moormerland einsehbar.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, dem textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 8 (8) BauGB beigefügt.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Anstatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

BEGLEITUNGS

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, (Siegel) Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - FH < 9 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
 - TH < 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
 - SH < 0,5 m maximal zulässige Sockelhöhe (SH)
 - GH < 7,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
 - mind. 350 m² Mindestgrundstückgröße (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen; hier: Graben
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Gewässerumstretzen

Gemeinde Moormerland

Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 "Ortsteil Warsingsfehn" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

