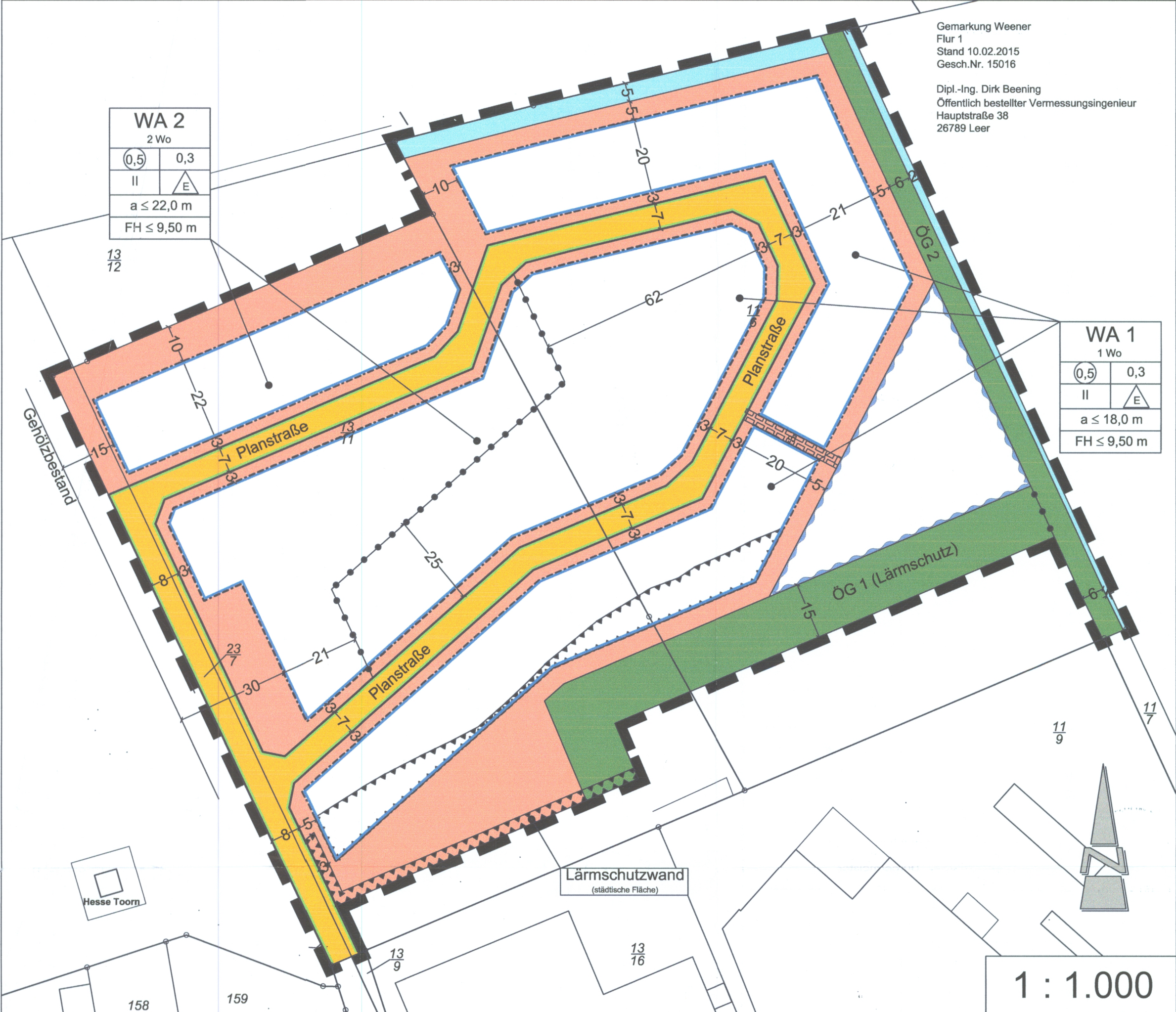


Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 102 W "Wohnen zwischen B 436 und Geiske"

mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der ersten 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Innerhalb der grabenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Geltungsbereichs sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkt Traufhöhe
Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Bezugspunkt Firsthöhe
Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,30 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte.

6. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von 18,00 m im WA 1 und 22,00 m im WA 2. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) ist nach Maßgabe des Umweltberichtes je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Pflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung des Rohbaus vorgenommen werden.

zu verwendende Pflanzarten:
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rottodm, Weißdorn, Wildapfel
Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stiebling
Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charnau, Neue Pointeau
Kirschsornten: Oktavia, Donnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm

Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG1) ist die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zulässig. Der Wall muss mindestens ein Schalldämm-Maß von 20 dB erfüllen. Er ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Steileiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen

zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Der Lärmschutzwall ist so herzustellen, dass er lückenlos mit der festgesetzten Lärmschutzwand abschließt.

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG2) ist ein extensiv gepflegter, wiesenartiger Räumstreifen anzulegen und zu erhalten. Die Mahd der Fläche darf nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter, i. d. R. 1 mal pro Jahr, nicht vor September, durchgeführt werden. Eine Düngung oder Pestizidwendung ist nicht zulässig. Anpflanzungen, die einer ordnungsgemäßen Räumung des angrenzenden Grabens entgegen stehen, sind unzulässig.

10. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung "Lärmschutzwand" ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten. Der Wandaufbau ist so zu gestalten, dass ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB erfüllt wird. Die Schallschutzwand verbleibt zur Sicherstellung des Lärmschutzes im Eigentum der Stadt Weener.

11. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt:

- In Höhe des Dachgeschosses (7,6 m) sind in dem Bereich, in dem Orientierungswertüberschreitungen im Tagzeitraum zu erwarten sind, Fenster zu schutzbedürftigen Wohnräumen nur auf der von den gewerblichen Lärmquellen (Neue Feldstraße 2/4) abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind Fenster schutzbedürftiger Wohnräume im Dachgeschoss auf der lärmquellenzugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn sie mit fester Verglasung versehen, d. h. nicht zu öffnen sind. Dann ist eine schallgedämmte Belüftung oder die Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite in den entsprechenden Räumen sicherzustellen.
- Ebenfalls sind Fenster schutzbedürftiger Wohnräume im Dachgeschoss auf den lärmquellenzugewandten Fassadenseiten zulässig, wenn sie durch Abschirmmaßnahmen, wie z. B. Wände, Glasfronten, vorgehängte Fassaden sowie durch geschlossene Balkone abgeschirmt werden, so dass die Einhaltung des WA-Immissionsrichtwerts sichergestellt wird.
- In den Bereichen in Dachgeschosseshöhe, in denen Orientierungswertüberschreitungen im Tagzeitraum zu erwarten sind, sind Loggien und Balkone nur auf der lärmquellenzugewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie auf den lärmquellenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sie durch eine 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand, Glasfront) geschützt sind.

12. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 102 W in Anspruch genommen:

- Ersatzaufforstung Stadtgebiet Wittmund, Gemarkung Burhufe, Flur 14, Flurstücke 166 / 132; 186 / 131; 187 / 132 (Gesamtfläche: 4,3 ha, anteilig auf 13.310 m²)
- Flächenpool Meentelände anteilig auf 23.535 m²

Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 W. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 102 W umgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 W.

2. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecken zulässig.

3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

4. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

Hinweis

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Schutzzone III A. Im Rahmen der Ausführungsplanungen sind die Schutzgebietsbestimmungen zu beachten.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Weener den Bebauungsplan Nr. 102 W bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Weener, 21.08.2016

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. : (Siegel)

Welp: (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2015

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.08.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 21.08.2015

Dipl.-Ing. Dirk Beening, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)



PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 5.8.16

O. Mosebach

Dipl. Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 16.07.15... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 W beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.07.15... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weener, 27.07.2016



Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. : (Sinningen)

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 08.12.15... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 W zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 09.12.15... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 W hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 21.12.15... bis zum 26.01.16... öffentlich ausgelegt.

Weener, 27.07.2016



Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. : (Sinningen)

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 102 W, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 21.08.2016 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Weener, 27.07.2016



Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. : (Sinningen)

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 W ist gem. § 10 (3) BauGB am 01.08.16... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 102 W ist damit am 01.08.2016 rechtsverbindlich geworden.

Weener, 04.08.2016



Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. : (Sinningen)

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 102 W wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Weener,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 102 W stimmt mit der Urschrift überein.

Weener,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 1 WO

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

II

maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

TH ≤ 5,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß

FH ≤ 9,50 m

Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche (ÖG1 und ÖG2 siehe textliche Festsetzungen)

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

Wasserfläche

Regenrückhaltung (naturnah gestaltet)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Stadt Weener

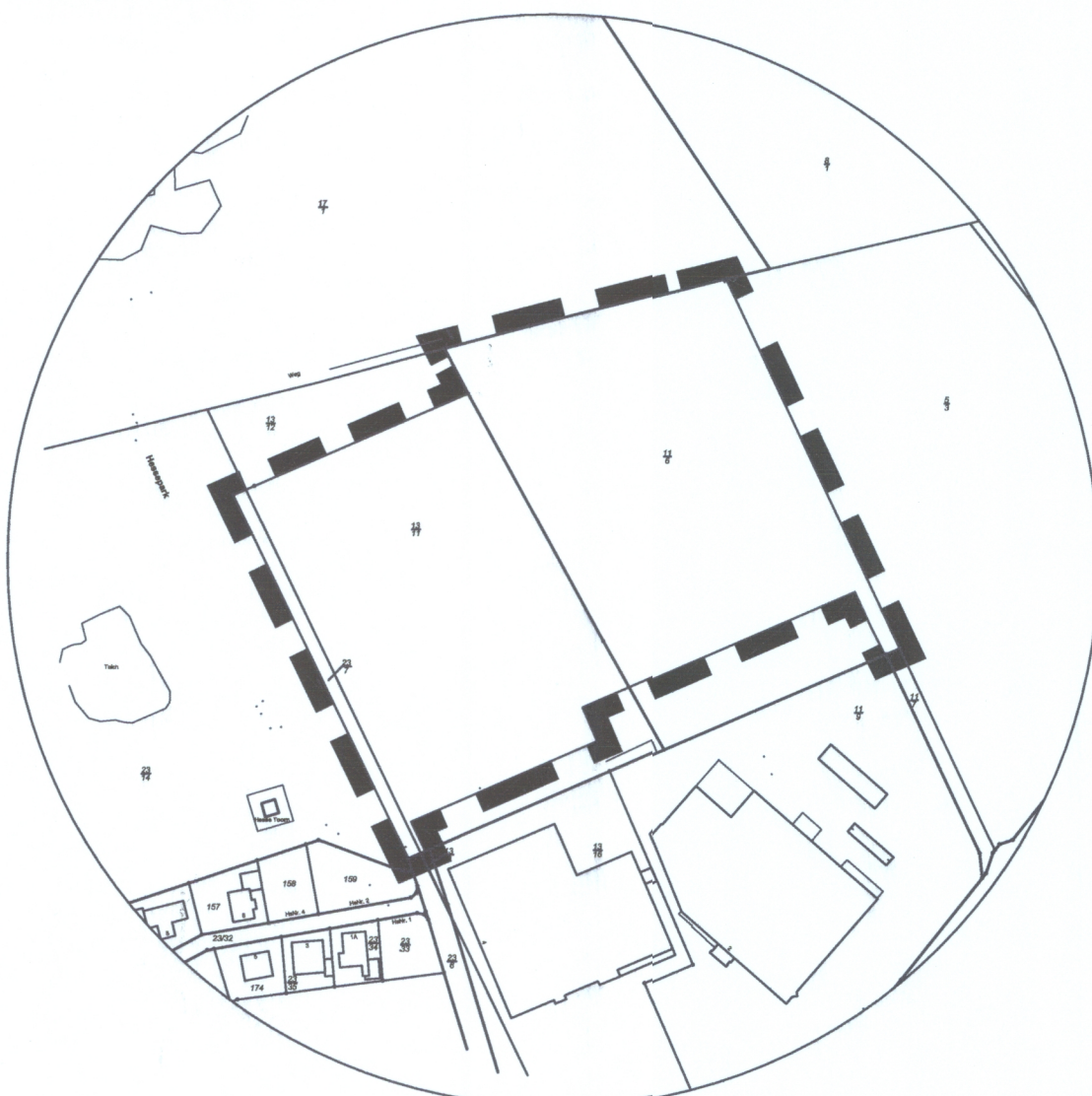
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 102 W

„Wohnen zwischen B 436 und Geiske“

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

