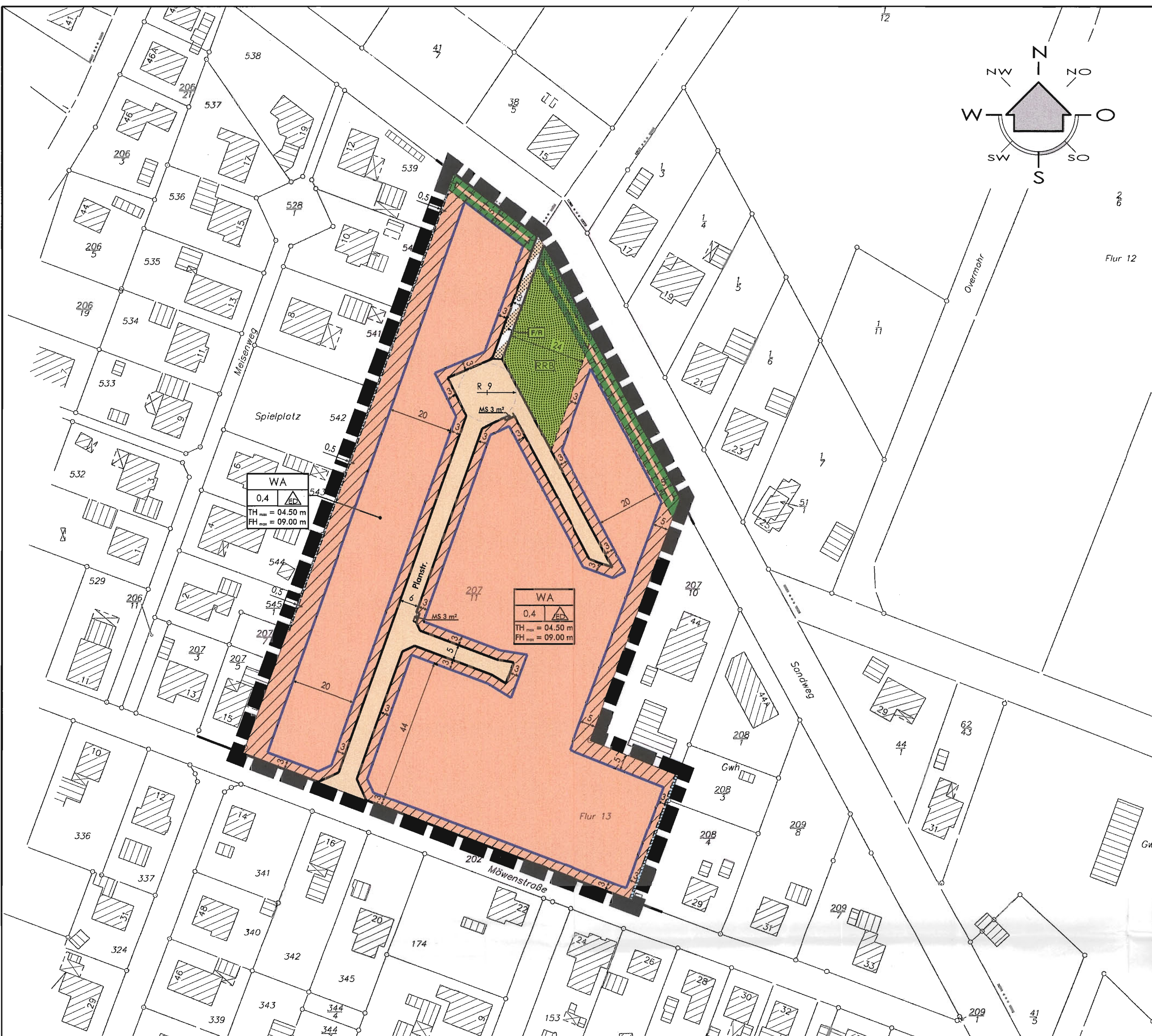




Gemarkung Weenermoor Flur 13 Maßstab: 1 : 1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 09.10.2012
Antrags- Nr. : 11162
Dipl.-Ing. D. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstelleni. S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 2. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
- 3. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
- 4. Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnhöhe) hinausgehen darf.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- gemäß § 9 (1) 20 BauGB
- 5. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum Schutz der nördlich angrenzenden Baumhecke ein Schutzstreifen in einer Breite von 5 m einzuhalten. Innerhalb des Baumhecken-Schutzstreifens sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Innerhalb des Baumhecken-Schutzstreifens sind Ansaaten mit Landschaftsrauten entsprechend Regelgutgutmischung (RSG) 7.1.2 zulässig. Die Baumhecken-Schutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen.

Sonstige Festsetzungen

- 6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 (6), § 14 (1) und § 15 (1) BauNVO im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Garagen gemäß § 12 BauNVO (auch offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Corporals)), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben i. S. v. § 60 (1) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 NBauO unzulässig. Nur in den Bereichen, in denen gemäß § 9 (1) 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ angrenzend festgesetzt sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze eine Bebauung gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen, hier: Gräben

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Wallhecke mit Schutzstreifen

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

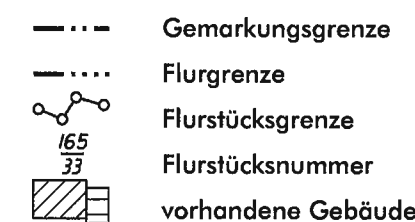
Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Müllsacksammelplatz (Fläche = 3 m²)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Hinweise:

1. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet 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. GVBl. S. 517).

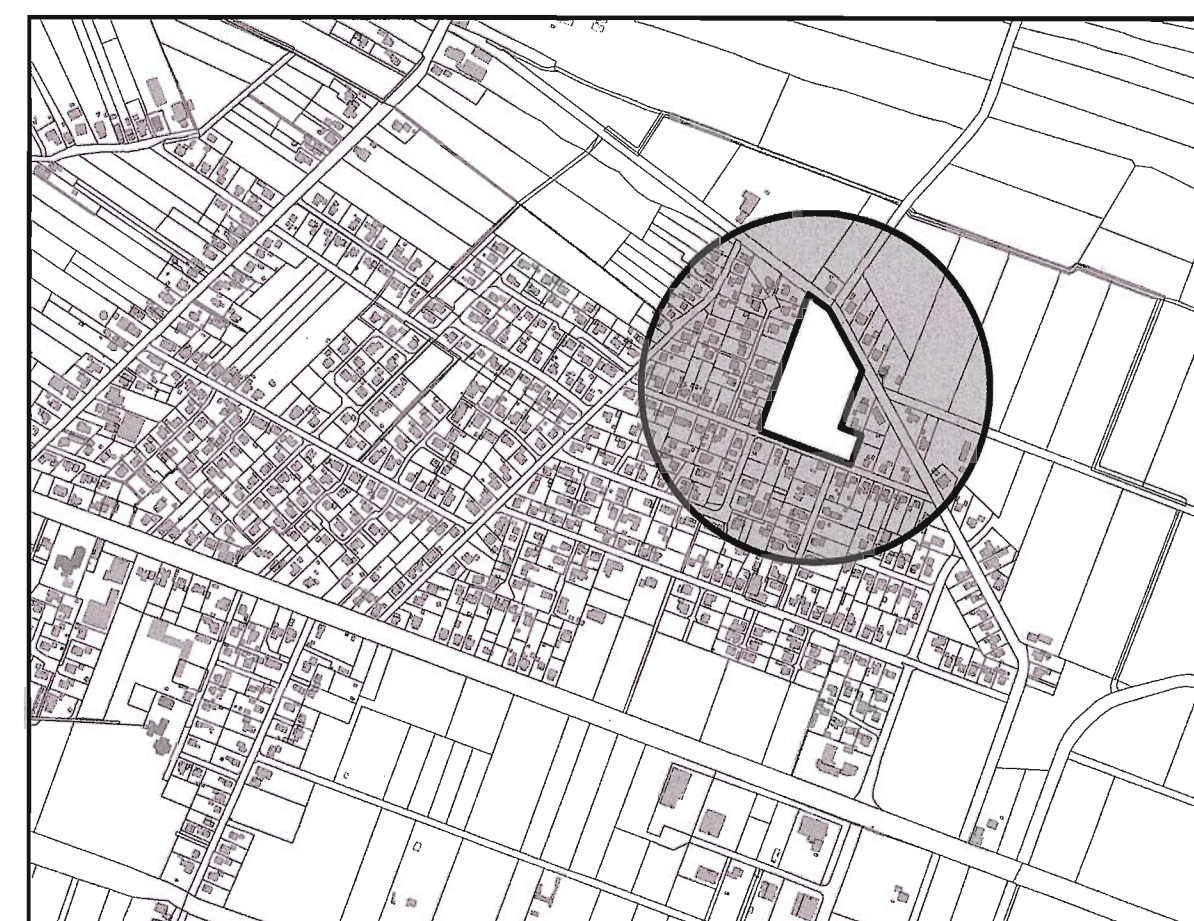
2. **Altablagerungen und Bodenschutz**
Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekannte Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BbodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgemaßnahmen, die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z. B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen. Für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdstoffe (Recyclingmaterial aus genehmigten Recyclinganlagen bzw. Füllsand aus genehmigten Bodenabbaumaßnahmen) zu verwenden.

3. **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 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.

STADT WEENER 125

Bebauungsplan Nr. 89 WM

"Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B



Übersichtsplan zum Plangebiet

Auszug aus der Gk5, Maßstab 1 : 10 000

planungsbüro



dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. mit § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Weener den Bebauungsplan Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B beschließend aus der nachstehenden / nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 01.07.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B beschlossen.

Weener, den 01.07.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1 : 1000, Gemarkung: Weenermoor, Flur: 13
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Leer, den 24.07.2013

Dipl.-Ing. D. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B wurde ausgearbeitet von:

planungsbüro

stadt landschaft freiraum

Leer, den 01.07.2013

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 05.03.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B und die Begründung haben vom 28.03.2013 bis 03.05.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Weener, den 01.07.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B in seiner Sitzung am 20.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 01.07.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B ist damit am 15.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 23.10.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89 WM "Südlich/Nördlich Sandweg", Teil B ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister