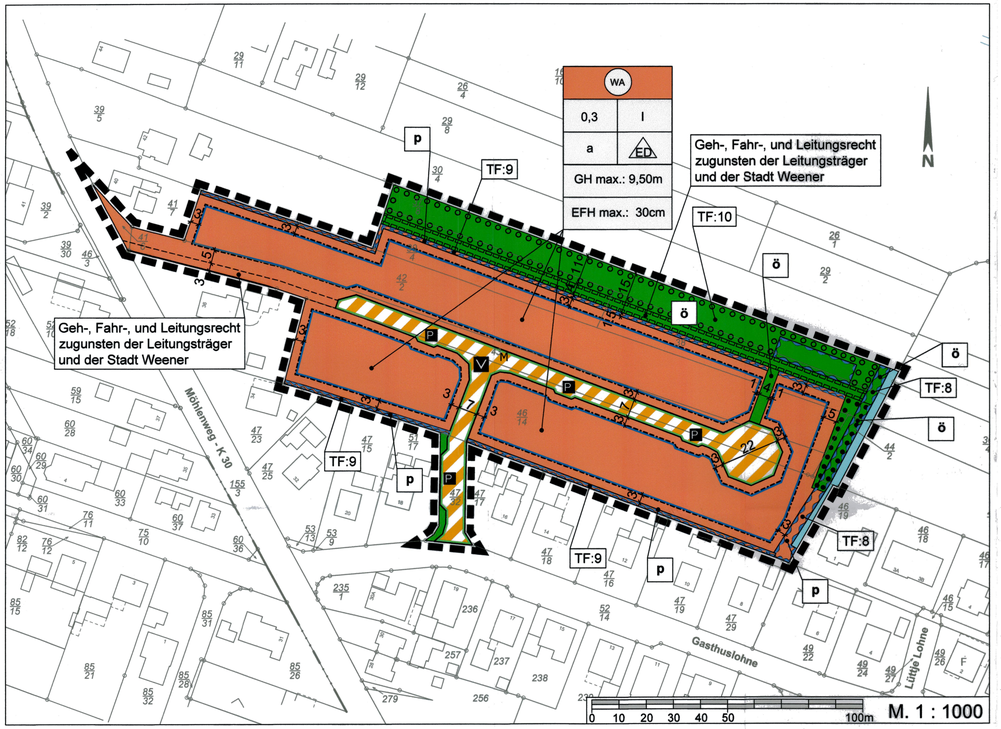
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß

EFH max — Erdgeschossfußbodenhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplatz

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahm Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Nachrichtliche Übernahme)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserscl und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Regenwasserabflusses

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

schmales GFL

M — Müllabstellplatz

p — privat

ö — öffentlich

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13a BauNVO.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen sowie überdachten Stellplätzen

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie im Bereich zwischen den gartenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen, den Entwässerungsmulden und Gewässern unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Bauweise

Innerhalb der WA- Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a).

Gemäß § 22 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 16,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

Auf die zulässigen Gebäudelängen sind Nebengebäude wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, u.a. nicht anzurechnen.

5. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) begrenzt.

6. Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf 9,50 m betragen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

7. Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der fertigen Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt) liegen.

8. Gewässerräumstreifen (privat / öffentlich)

Die Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (p) und der öffentlichen Grünflächen (ö) mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen (GRS) dient der Räumung des angrenzenden Gewässers durch die Stadt Weener (Ems). Die Fläche ist von Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (privat)

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist die Anlage einer Sickermulde vorzunehmen.

10. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit einem waldartigen, dichten Gehölzstreifen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein Baumanteil von 30 % und ein Strauchanteil von 70 % der aufgeführten Qualitäten in einem Verband von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen.

Bäume (Mindestqualität: Heister, 2 xv, 100-125cm)	
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher (Mindestqualität: Sträucher, 2 xv, 60-100cm)	
Brombeere	Rubus fruticosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Grauweide	Salix cinerea

Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Regenwasserrückhaltung und die Unterbringung eines Unterhaltungsweges zulässig.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel. 04941 / 1799 - 32, 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 Arbeiten gestattet.

2. Bodenschutz

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegt den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert, an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

3. Ablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

5. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Maßgebend ist die Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und Brunnen VIII) des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland- "Wasserschutzgebiet Weener" - veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems Nr. 50 vom 13.12.1996.

Alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, sind verboten.

Hierzu gehören insbesondere :

- das Versenken von Abwasser sowie des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vgl. Anlagen
- die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- die Herstellung von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen

6. Erdfallgefährdung

Das Plangebiet wird in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die in der Begründung beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Rechtsgrundlagen

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 133S "Nördlich Gasthuslohne", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 14.Aug.2018 L.S. Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister gez. Sonnenberg
Ludwig Sonnenberg

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133S "Nördlich Gasthuslohne" beschlossen.

Weener, den 14.Aug.2018 L.S. Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister gez. Sonnenberg
Ludwig Sonnenberg

Planunterlage

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

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.09.2017). 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 17.07.2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening L.S.

gez. D. Beening
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133S "Nördlich Gasthuslohne" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den ..... Planverfasserin i.V. gez. D. Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 09.05.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Weener, den 14.Aug.2018 L.S. Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister gez. Sonnenberg
Ludwig Sonnenberg

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 14.Aug.2018 L.S. Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister gez. Sonnenberg
Ludwig Sonnenberg

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2018 Kraft getreten.

Weener, den 14.Aug.2018 L.S. Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister gez. Sonnenberg
Ludwig Sonnenberg

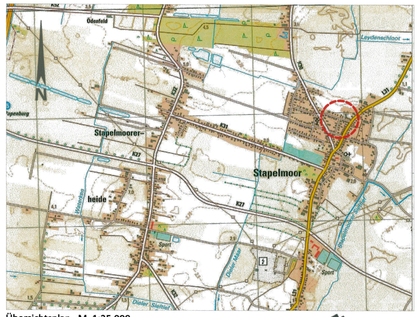
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den ..... Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister .....

Stapelmoor
B-Plan Nr 133 S
"Nördlich Gasthuslohne"
Teil B

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
mit Textlichen Festsetzungen



Übersichtsplan M. 1:25.000

LGLN

Phase: ABSCHRIFT

Maßstab: 1:1000

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 I 26603 Aurich
info-aurich@nlg.de
www.nlg.de