



Textliche Festsetzungen

TF 1:
Im Sondergebiet (SO1) Hafen ist, im Rahmen der Umnutzung der vorhandenen Gebäude, die Errichtung eines Restaurants mit erforderlichen Nebenräumen und einem Saal für Veranstaltungen und Ausstellungen zulässig.
Außerdem ist Wohnnutzung zulässig.
Im Hafenbecken ist ein Schiffsrestaurant zulässig.

TF 2:
Im Sondergebiet Hafen - SO 2 - ist die Errichtung eines Gebäudes mit Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe mit auf Touristenausgerichteten Angeboten - wie z.B. kleine Läden mit Freizeitkleidung und Freizeitartikeln, Pensionen und Fahrradverleih - zulässig.

TF 3:
Auch außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen wie Bestuhlung, Sonnenschutz, Pavillons und (2) Ruderhäuser im Rahmen der Bewirtung der Gäste zulässig - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Bebauung und dem Hafenbecken mit Zustimmung der Stadt Weener.

TF 4:
Für den Bereich SO 2 gilt:
An allen dem Stellplatz zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

TF 5:
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60/50 dB(A) tags/nachts für Verkehrslärm und 60/45 dB(A) tags/nachts für Gewerbelärm (vergleichbar dem Orientierungswert für Mischgebiete) festgesetzt.

TF 6:
Die festgesetzten Stellplätze dienen den Anlagen des SO 1 (s. TF 1).

Nachrichtliche Hinweise

Im Plangebiet gelten:

1. Erhaltungssatzung der Stadt Weener
2. Örtliche Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen 54 W (nur im Bereich SO 1)
3. Der Planbereich liegt im Förderungsbereich "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege insofern Bedenken, da es sich um den Kern und Hafen von Weener handelt, somit mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen ist.
Je nach Baumaßnahme, Form und Art des Bodeneingriffs werden daher archäologische Maßnahmen notwendig. Um den Rahmen der Maßnahmen zu klären sind frühzeitige Abstimmungen mit uns notwendig. Dies vor dem Hintergrund, dass evtl. archäologische Arbeiten recht zeitaufwendig werden können.
Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Werden Ausgrabungen erforderlich, müssen diese einschließlich der Kostenregelung nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz geregelt werden.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nds. Denkmalschutzgesetz, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 10 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S.279) hat der Rat der Stadt Weener den Bebauungsplan Nr. 134 W „Am Hafen 55“ am 02.04.2014 als Satzung beschlossen:

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener am 18.09.2012.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Planunterlage Gemarkung Weener, Flur 3,4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer

Aurich, den 26.05.2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt
Rödenbeek

Planverfasser:

Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
Tannenstr. 2 26122 Oldenburg

Oldenburg, den 05.05.2014

Aufstellung und öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener am 18.09.2012.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Bebauungsentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.10.2012 bis 12.11.2012.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener am 17.09.2013.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Bebauungsentwurf und Begründung hat erneut öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.10.2013 bis 13.11.2013.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02.04.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Weener, den 05.05.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 02.06.2014 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.06.2014 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den 05.06.2014

Stadt Weener (Ems)

J.A. [Signature]
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Hafen
SO s. TF

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

3,0

Baumassenzahl

VIII

Zahl der Vollgeschosse

o

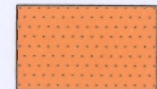
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen



private Grünfläche

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



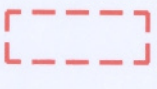
Wasserflächen

14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für das Sondergebiet (SO1) gilt:

0,6	3,0
VIII	o

Für das Sondergebiet (SO2) gilt:

0,6	1,2
II	o

Traufhöhe: max. 6,50 m
Firsthöhe: max. 12,00 m

Hinweis

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 134 W erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 54 W Altstadt Teil A.

Stadt Weener

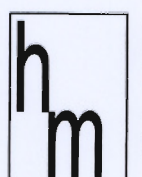
Osterstraße 1 26826 Weener
Tel.: 04951 / 305 - 0 Fax.: 04951 / 305 - 932

Bebauungsplan Nr. 134W

Am Hafen 55

Maßstab 1 : 500

Stand : 30.04.2014



Planungsbüro Dr.-Ing Müller
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg
Telefon: 0441 - 777492
E-Mail: pbm@gmx.info