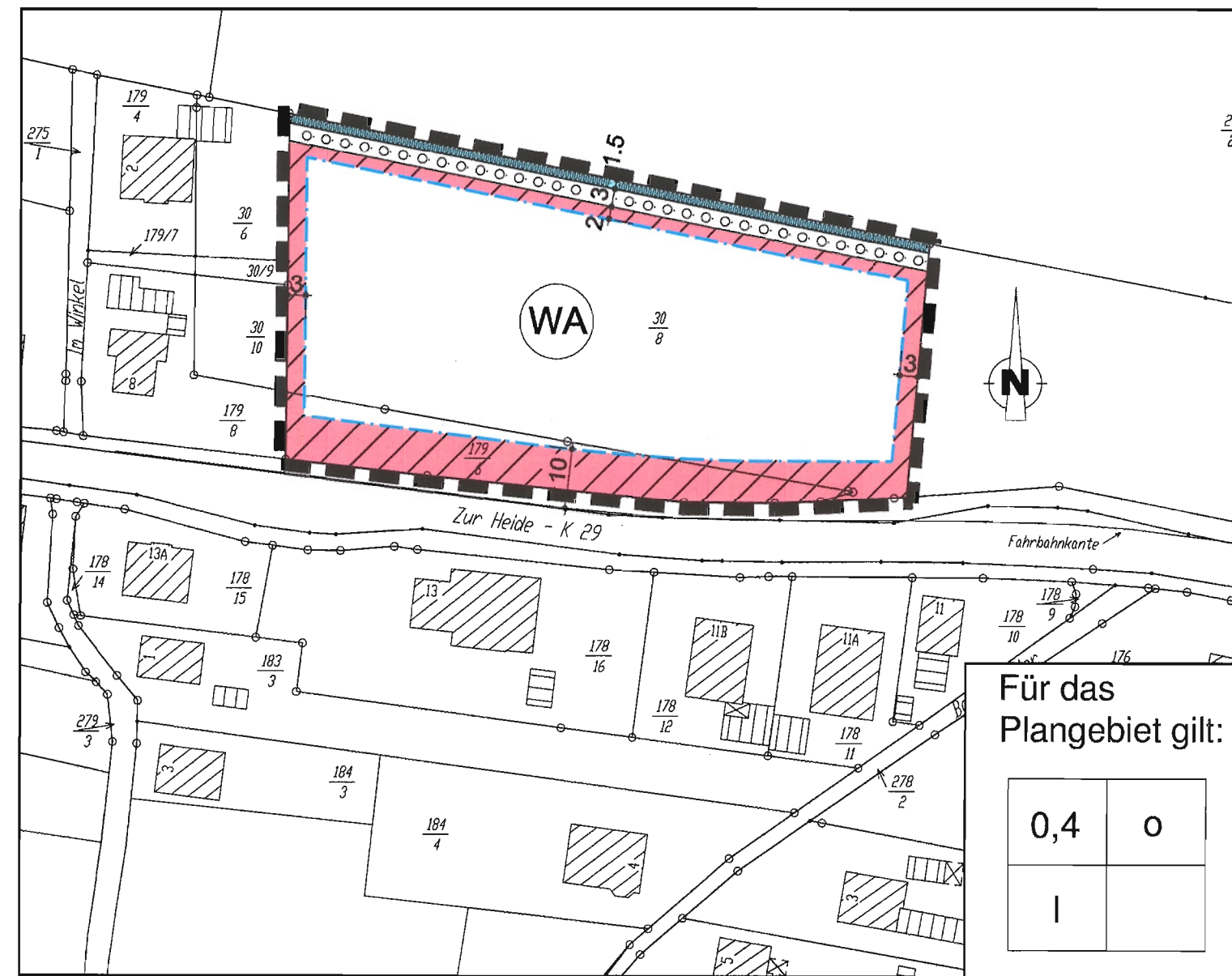




Textliche Festsetzungen

TF 1:
Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente müssen erhöhten Schallschutzanforderungen entsprechen (Fenster Schallschutzklasse 2, Schalldämmlüfter). Bei Fenstern entspricht dies einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben ist. Das entspricht einem Schalldämm-Maß von $R_w = 32$ dB.

TF 2:
Die dem Wohnen zugeordneten Freibereiche wie Terrassen sind, sofern sie nicht an der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden, sind durch bauliche Anlagen mit einer Höhe von mindestens 1,80 m über Fußbodenhöhe des zu schützenden Bereiches und einem Schalldämmwert von mindestens 25 dB (z. B. 4 cm starke fugenlose Bohlenwand) gegen Lärm zu schützen. Die Schutzwirkung ist am wirkungsvollsten, wenn die Schutzwand unmittelbar am zu schützenden Bereich errichtet wird.

TF 3:
Auf der gekennzeichneten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (310 m²) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine lockere Bepflanzung von unregelmäßigen geformten, zusammenhängenden Gehölzbiotopen (HSE) mit standortgerechten heimischen Obstbäumen vorzusehen und dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

TF 4:
Pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen:
Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss auf maximal 30 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener den Bebauungsplan Nr. 131 H „Nördlich der Straße Zur Heide“ beschlossen.	
Weener, den 28.10.2010	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)
Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung vom 15.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 H „Nördlich der Straße Zur Heide“ beschlossen.	
Weener, den 28.10.2010	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)
Planunterlage	
Gemarkung : Holthusen Flur : 5 Datum des Feldvergleichs: 17.03.2010 Aktenzeichen: L 4 - 68/2010 <i>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Hege u. Plätze vollständig nach (Stand v. 17.03.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</i>	
GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich Katasteramt Leer Leer d. 9.12.2010	
Planverfasser:	
Planungsbüro Dr.-Ing. Müller Tannenstr. 2 26122 Oldenburg Oldenburg, den 26.10.2010	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 H und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.07.2010 bis 20.08.2010. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 6.07.2010 durch Aushang und am 10.07.2010 in der Presse bekannt gemacht; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.	
Weener, den 28.10.2010	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 131 H nebst Begründung als Satzung beschlossen.	
Weener, den 28.10.2010	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.6.11 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 131 H „Nördlich der Straße Zur Heide“ ist damit am 15.6.11 in Kraft getreten und wird danach bei der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.	
Weener, den 30.06.2011	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)
Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)	
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Weener, den	Stadt Weener (Ems) Der Bürgermeister i.V. (Giese)

Planzeichenerklärung 94	
Art der baulichen Nutzung	
(WA)	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl
I	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
---	Baugrenze
[Red]	Nicht überbaubare Fläche
[White]	Überbaubare Fläche
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
[Blue wavy]	Graben mit Räumstreifen
Planung, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
[Dotted]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
[Black]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Stadt Weener Osterstraße 1 26826 Weener Tel.: 04951 / 305 - 0 Fax.: 04951 / 305 - 50	
Bebauungsplan Nr. 131H "Nördlich der Straße Zur Heide" Maßstab 1 : 1000	
Stand der Planung: 07.07.2010	Planungsbüro Dr.-Ing Müller Tannenstraße 2 26122 Oldenburg Telefon: 0441 - 777492 E-Mail: pbm@gmx.info Telefax: 0441 - 75729