

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 H "Raiffeisen Waren-genossenschaft", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weener, den 14.02.2018
L.S.
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 13.01.2017). 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.

Dipl.-Ing. D. Thomas und Dipl.-Ing. J. Splonskowski
Öffentlich bestellte und beratende Vermessungsingenieure
Zingelstraße 2, 26603 Aurich
Aurich, den 12.02.2018
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 14.12.2017
H. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 H beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, den 14.02.2018
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 H mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.11.2017 bis 30.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 14.02.2018
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 H nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 14.02.2018
L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 H ist damit am 13.04.2018 in Kraft getreten.

Weener, den 19.04.2018
L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 H ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 H und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

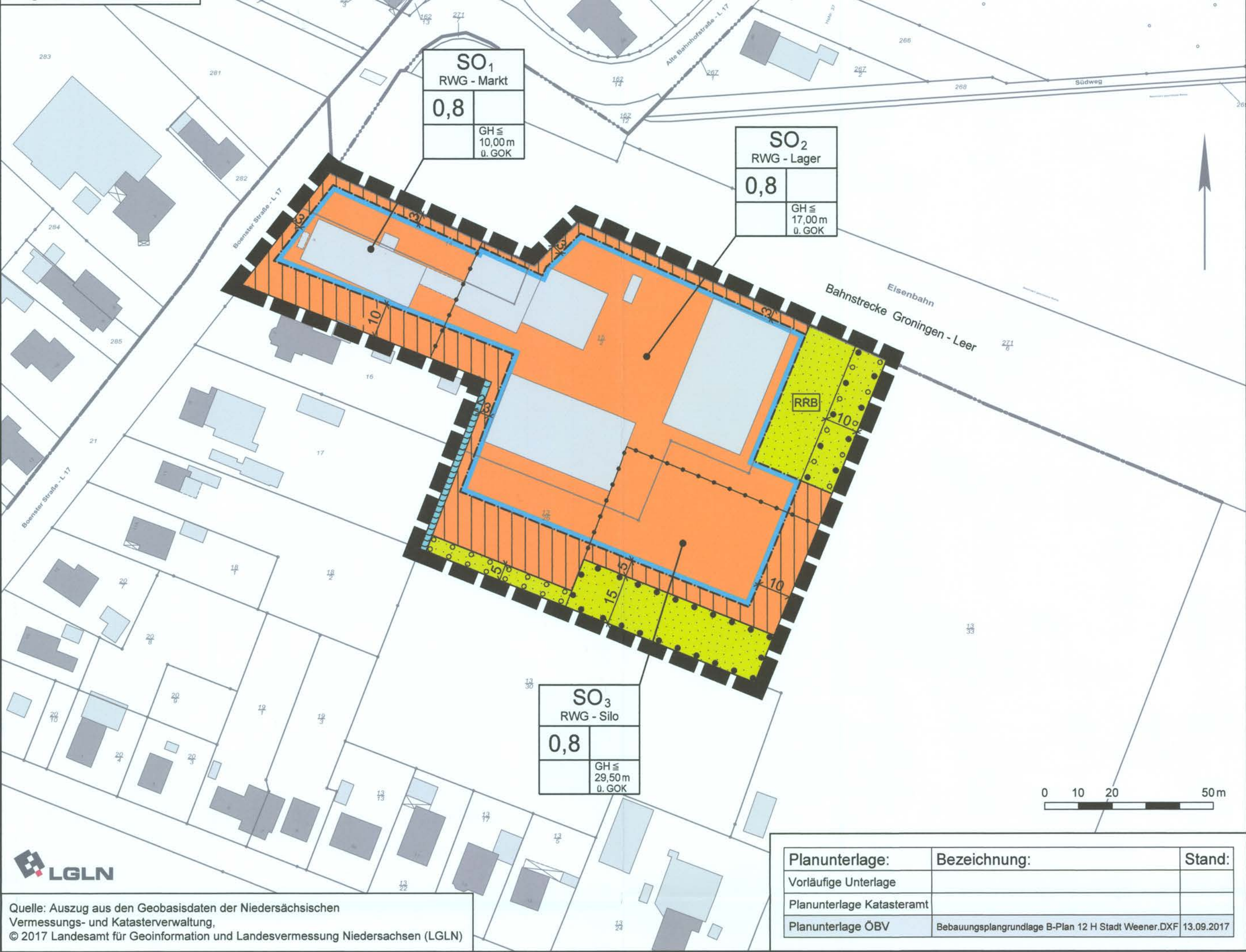
Weener, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den 19.04.2018
L.S.
STADT WEENER
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Teil A - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2-10 BauNVO)**
 - Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „**Raiffeisen Waren-genossenschaft**“ ist eine Betriebsstätte der Raiffeisen Waren-genossenschaft mit allen betrieblich erforderlichen Anlagen und Ergänzungsnutzungen zulässig.
Allgemein zulässig sind:
 - Ein Raiffeisenmarkt mit einem **nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment** im Bereich Gartenbedarf/ Pflanzen und landwirtschaftlicher Bedarf von maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche incl. Außenflächen.
 - Innerhalb des Raiffeisenmarktes sind die folgenden **nicht zentrenrelevanten** Sortimentsgruppen zulässig (gemäß der Weeneraner Liste von Januar 2017):
 - Gartenbedarf/ Pflanzen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²,
 - Tierbedarf (Tierfutter Kleintiere und Heimtierzubehör bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²),
 - Reitportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m²,
 - Heimwerkerbedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m²,
 - Arbeits- und Sicherheitsbekleidung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²,
 - Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² und
 - die Restfläche als Außenflächen zur Präsentation von Waren.
 - Die maximale **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente** wird in Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche d.h. auf maximal 50 m² begrenzt. Hierzu zählen:
 - Spielwaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 15 m²
 - Haushaltswaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m²
 - Ergänzend sind im Geltungsbereich die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Lagerhallen für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Produkte,
 - Silozellen,
 - Getreidetrocknungsanlagen,
 - Flüssigdüngertank (AHL-Tank),
 - Büroräume,
 - Kunden- und Mitarbeiterstellplätze,
 - eine Dieseltankstelle und
 - zweckgebundene Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der „Boenster Straße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage. Diese Höhe kann um bis zu 10 m über der festgesetzten Gesamthöhe der einzelnen Teilflächen des Sondergebietes (SO1, SO2 und SO3) für Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile, überschritten werden.

3. Grünplanerische Festsetzungen

- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine dichte Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzarten gemäß nachstehender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume soll mindestens 10 % betragen.

Raumbildende Baumarten

Schwarzerie
Sandbirke
Carpinus betulus
Stiel-Eiche

Alnus glutinosa
Betula pendula
Hainbuche
Quercus robur

Kleinere Bäume und Straucharten

Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Holzapfel
Vogelkirsche
Ohr-Weide
Salix cinerea
Eberesche
Schwarzer Holunder

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Malus sylvestris
Prunus avium
Salix aurita
Salix cinerea
Sorbus aucuparia
Sambucus nigra

- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB folgende Bestimmungen: Die bestehende Baum-Strauchhecke ist zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf dem übrigen Flächenanteil ist eine dichte Anpflanzung aus standortgerechten heimischen kleineren Bäumen und Straucharten gemäß der oben stehenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken zulässig. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der Betrieb der Dieseltankstelle ausschließlich während des Tagzeitraumes von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig ist.
- Zur Gewährung einer störungsfreien Nachbarschaft wird der Betrieb des Standortes gemäß den immissionsschutzrechtlichen Annahmen des Schalltechnischen Berichtes vom 20.10.2015 (LL10479:1/01) zugrunde gelegt.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3 a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Raiffeisen-Waren-genossenschaft Ammerland-Ostfriesland eG ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem Lageplan des Vorhabens mit Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 H „Raiffeisen-Waren-genossenschaft“ beigelegt sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Raiffeisen Waren-genossenschaft (RWG)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

GH ≤ 10,00 m
ü. GOK

Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante als Höchstmaß
(GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Wasserfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

- Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Der Ausbaunternehmer unterliegt einer Erkundungs- und Sicherungspflicht gegenüber den betroffenen Leitungsträgern und muss sich frühzeitig vor Baubeginn mit diesen abstimmen. Das Plangebiet wird von Stromleitungen und Gasleitungen (unterirdisch) quert.

- Altablagerungen/ Abfallentsorgung**

Im Zuge der konkreten Baumaßnahme ist vor Beginn von Erdarbeiten oder sonstigen Baumaßnahmen eine Bodenerkundung durchzuführen. Der Umfang der Erkundung ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens mit dem Landkreis Leer als untere Abfallbehörde vorab abzustimmen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen 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 (natürlich gewachsener Boden) 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.

- Eisenbahnlinie Leer - Groningen**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 H „Raiffeisen Waren-genossenschaft“ befindet sich südlich der Bahnstrecke Leer – Groningen und ist durch die vom Schienenverkehr ausgehenden Emissionen vorbelastet. Hieraus können keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden.

- Bundesautobahn A 31**

Aus dem Plangebiet heraus können keine Ansprüche auf Immissionsschutz aufgrund der von der Bundesautobahn ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 31 geltend gemacht werden.

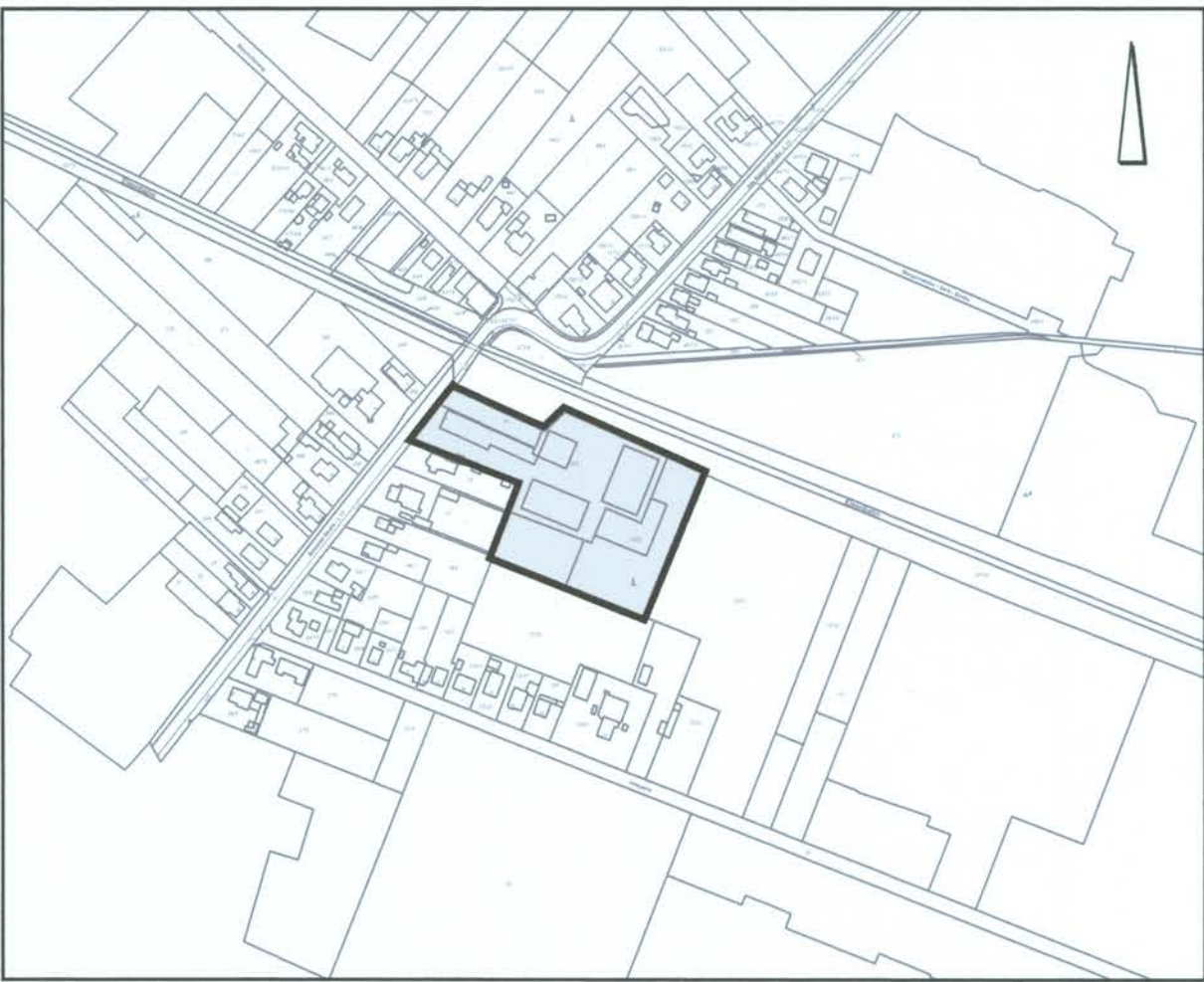
- Artenschutz**

Es sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Baufeldherichtung (Baufelddränung, Entfernung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) ist außerhalb der Brut- und Quartierszeiten von Vögeln und Fledermäusen in der Zeit vom 1.10. bis einschließlich 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen oder es ist fachgutachterlich nachzuweisen, dass keine Brutvorkommen oder genutzte Quartiere vorhanden sind.

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 H "Raiffeisen Waren-genossenschaft"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

URSCHRIFT

Ausfertigung

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1

26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0

Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

