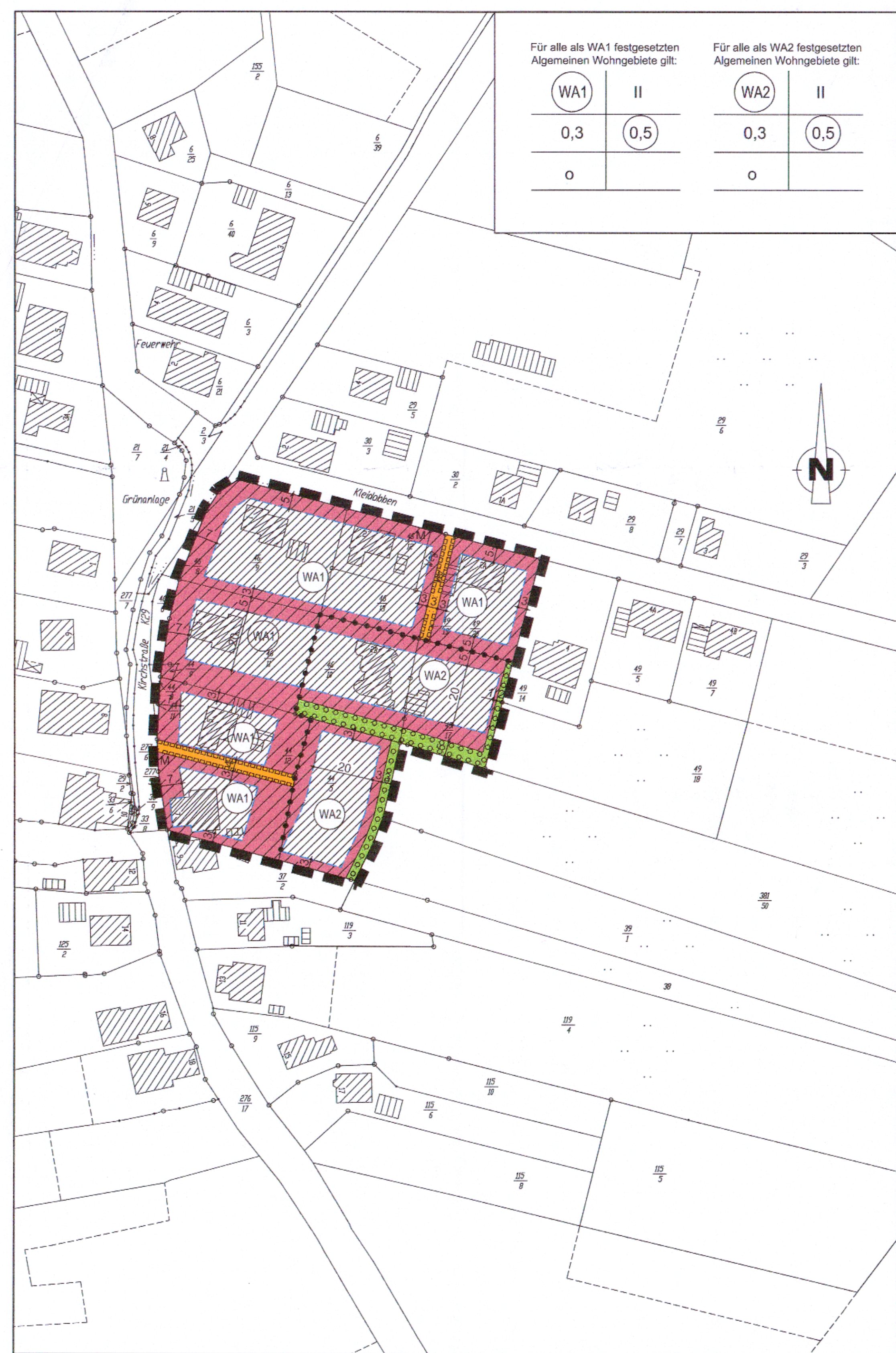




Für alle als WA1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:		Für alle als WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:	
WA1	II	WA2	II
0,3	0,5	0,3	0,5
o		o	

Textliche Festsetzungen (TF)

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den WA-Gebieten folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.2 im WA2-gebiet bzw. 0.3 im WA1-Gebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
-Nicht transparente Dachflächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt und
-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitflügig verlegtem Pflastermaterial (mehr als 25% Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä..

Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen
Für das gesamte Plangebiet gilt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) Nebenanlagen als Gebäude (§14 (1) BauNVO) und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) gemäß §23 (5) BauNVO unzulässig sind.

Nr. 4 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß
Die Begründung des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

Nr. 5 Pflanzqualitäten
Die Begründung im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Nr.5.1 Gehölze in den festgesetzten Pflanzflächen			
Bäume		Sträucher	
Acer campestre	[Feldahorn]	Cornus sanguinea	[Roter Hartriegel]
Acer pseudoplatanus	[Bergahorn]	Corylus avellana	[Hasel]
Alnus glutinosa	[Schwarzerle]	Crataeg monogyna	[Eingriffeliger Weißdorn]
Betula pendula	[Sandbirke]	Prunus spinosa	[Schlehe]
Betula pubescens	[Moorbirke]	Frangula alnus	[Faulbaum]
Carpinus betulus	[Hainbuche]	Rubus fruticosus	[Brombeere]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]	Rubus idaeus	[Himbeere]
Fraxinus exelsior	[Gemeine Esche]	Salix aurita	[Öhrchenweide]
Populus tremula	[Zitterpappel]	Salix cinerea	[Grauweide]
Quercus robur	[Stieleiche]	Sambucus nigra	[Schwarzer Holunder]
Sorbus aucuparia	[Vogelbeere]		
Tilia cordata	[Winterlinde]		

Nr.5.2 Bäume für Einzelbaumpflanzungen im WA2-Gebiet	
Acer pseudoplatanus	[Bergahorn]
Betula pendula	[Sandbirke]
Carpinus betulus	[Hainbuche]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]
Fraxinus exelsior	[Gemeine Esche]
Quercus robur	[Stieleiche]
Sorbus aucuparia	[Vogelbeere]
Sorbus intermedia	[Schwedische Mehlbeere]
Tilia cordata	[Winterlinde]

Nr.5.3 Zur Begründung des WA2-Gebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
-In den festgesetzten Pflanzflächen sind Sträucher als ein bis zweimal verpflanzte Sträucher einzubringen.
-Die in den Pflanzflächen integrierten Bäume sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister einzubringen.
-Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 durchzuführen.

Nr.6 Pflicht zur Pflanzung von Solitäräumen auf Baugrundstücken
Für das WA2-Gebiet gilt:
Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe TF 5.2) in den angegebenen Pflanzgrößen (siehe Punkt 5.3) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

Nr.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Für das WA2-Gebiet gilt:
Die gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 zu bepflanzen. Diese freiwachsenden Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen. Bäume sind zu einem Anteil von 10 bis 20 % zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

Hinweise

- Nr. 1 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Nachrichtliche Übernahme

1. Trinkwasser-Schutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasser-Schutzgebiet Zone III A für das Wasserwerk Weener.

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) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2H „Kirchstraße/Kleidobben“ als Satzung beschlossen:
Weener, den 28.06.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

Verfahrensvermerke

Aufstellung beschlossen
vom Verwaltungsausschuß der Stadt Weener am 13.12.2005
Weener, den 02.08.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Holthusen
Flur: 5
Maßstab 1 : 1000
AZ.: 24-104/2006
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG. vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Leer
Katasteramt Leer
Leer, den 28.07.2006
[Unterschrift]

Planverfasser:
Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
Tannenstr. 2 26122 Oldenburg
Oldenburg, den 1.07.06
[Unterschrift]

Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB am 11.04.2006

Behördenbeteiligung
gemäß § 4(1) BauGB am 3.01.2001.12.20046

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen
vom Verwaltungsausschuß der Stadt gemäß § 3 (2) BauGB am 23.03.2006.
Weener, den 02.08.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

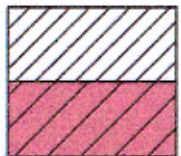
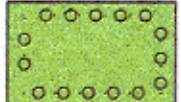
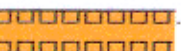
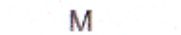
Bebauungsentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen
gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.04.2006 bis 24.05.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Weener, den 02.08.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

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 28.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.
Weener, den 02.08.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.08.2006 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2006 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Weener, den 07.08.2006
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J.V.: [Unterschrift]

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten 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
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (siehe TF)
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl (siehe TF)
	Geschoßflächenzahl
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze
	Überbaubare Fläche
	Nicht überbaubare Fläche
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF Nr. 7)
Sonstige Planzeichen	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Standort für Müllbehälter

Stadt Weener
Osterstraße 1 26826 Weener
Tel.: 04951 / 305 - 0 Fax.: 04951 / 305 - 50

Neuaufstellung des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 2H
"Kirchstraße / Kleidobben"
Maßstab 1 : 1000

Planungsbüro Dr.-Ing Müller
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg
Telefon: 0441 - 777492 Telefax: 0441- 75729
E-Mail: pbn@gmx.info

Stand der Planung: 30.05.2006