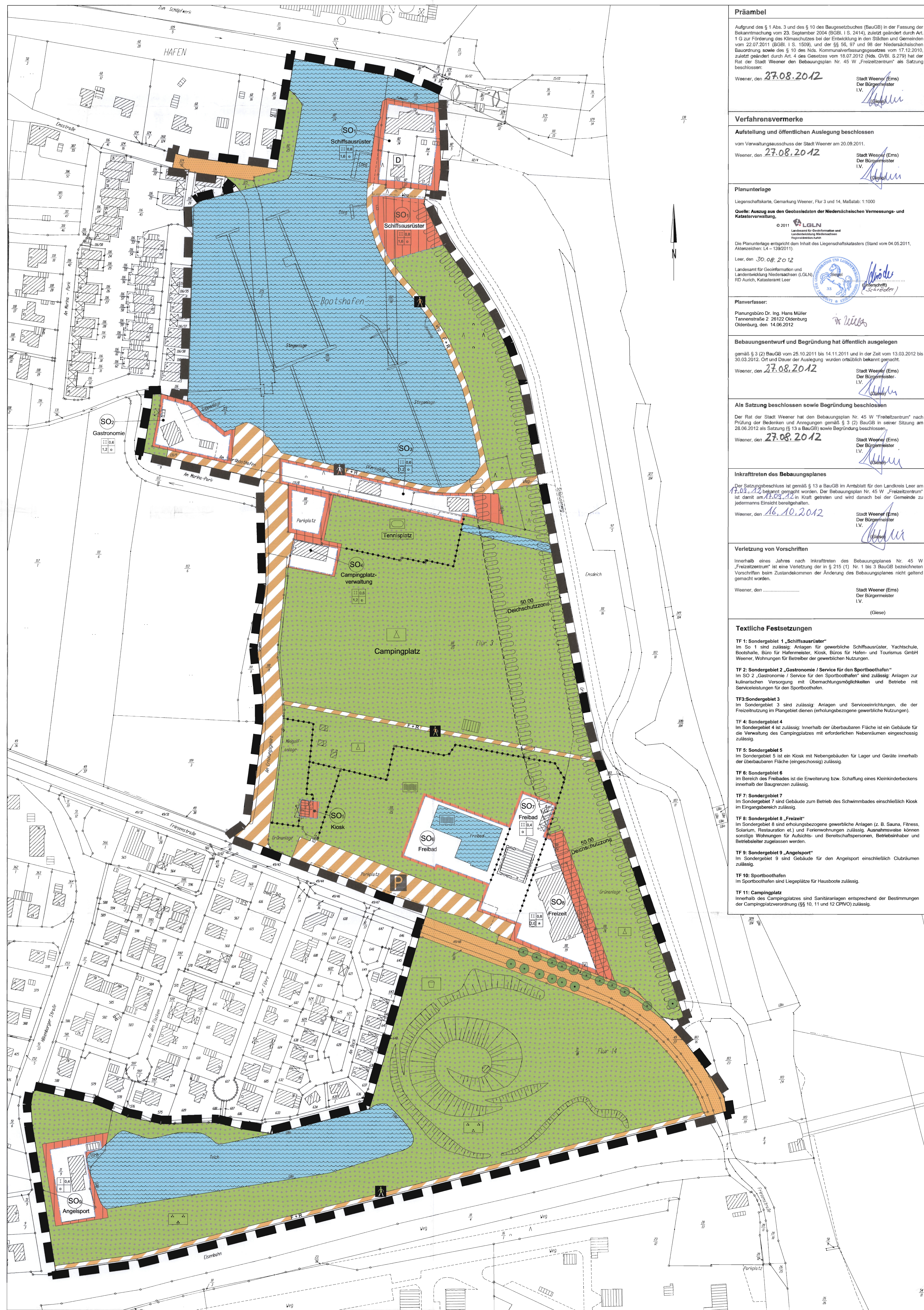




Präambel

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. 45 W „Freizeitzentrum“ als Satzung beschlossen:

Weener, den **27.08.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. *[Signature]*

Verfahrensvermerke

Aufstellung und öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuss der Stadt Weener am 20.09.2011.

Weener, den **27.08.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. *[Signature]*

Planunterlage

Liegenschaftskarte, Gemarkung Weener, Flur 3 und 14, Maßstab: 1:1000

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

© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Registrierensterkzeug

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 04.05.2011, Aktenzeichen: L4 – 139/2011).

Leer, den **30.08.2012**

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
RD Aurich, Katasteramt Leer

Planverfasser:

Planungsbüro Dr.-Ing. Hans Müller
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg
Oldenburg, den 14.06.2012

Bebauungsentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.10.2011 bis 14.11.2011 und in der Zeit vom 13.03.2012 bis 30.03.2012. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, den **27.08.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. *[Signature]*

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 45 W „Freizeitzentrum“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2012 als Satzung (§ 13 a BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Weener, den **27.08.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. *[Signature]*

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 13 a BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am **17.03.2012** bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 45 W „Freizeitzentrum“ ist damit am **17.03.2012** in Kraft getreten und wird danach bei der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weener, den **16.10.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. *[Signature]*

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 W „Freizeitzentrum“ ist eine Verletzung der in § 215 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V. (Giese)

Textliche Festsetzungen

TF 1: Sondergebiet 1 „Schiffsausrüster“
Im So 1 sind zulässig: Anlagen für gewerbliche Schiffsausrüster, Yachtschule, Bootshale, Büro für Hafenmeister, Kiosk, Büros für Hafen- und Tourismus GmbH Weener, Wohnungen für Betreiber der gewerblichen Nutzungen.

TF 2: Sondergebiet 2 „Gastronomie / Service für den Sportboothafen“
Im SO 2 „Gastronomie / Service für den Sportboothafen“ sind zulässig: Anlagen zur kulinarischen Versorgung mit Übernachtungsmöglichkeiten und Betriebe mit Serviceleistungen für den Sportboothafen.

TF3: Sondergebiet 3
Im Sondergebiet 3 sind zulässig: Anlagen und Serviceeinrichtungen, die der Freizeitnutzung im Plangebiet dienen (erhaltungsbezogene gewerbliche Nutzungen).

TF 4: Sondergebiet 4
Im Sondergebiet 4 ist zulässig: Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Gebäude für die Verwaltung des Campingplatzes mit erforderlichen Nebeneinrichtungen eingeschossig zulässig.

TF 5: Sondergebiet 5
Im Sondergebiet 5 ist ein Kiosk mit Nebengebäuden für Lager und Geräte innerhalb der überbaubaren Fläche (eingeschossig) zulässig.

TF 6: Sondergebiet 6
Im Bereich des Freibades ist die Erweiterung bzw. Schaffung eines Kleinkinderbeckens innerhalb der Baugrenzen zulässig.

TF 7: Sondergebiet 7
Im Sondergebiet 7 sind Gebäude zum Betrieb des Schwimmbades einschließlich Kiosk im Eingangsbereich zulässig.

TF 8: Sondergebiet 8 „Freizeit“
Im Sondergebiet 8 sind erhaltungsbezogene gewerbliche Anlagen (z. B. Sauna, Fitness, Solarium, Restauration etc.) und Ferienwohnungen zulässig. Ausnahmeweise können sonstige Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

TF 9: Sondergebiet 9 „Angelsport“
Im Sondergebiet 9 sind Gebäude für den Angelsport einschließlich Clubräumen zulässig.

TF 10: Sportboothafen
Im Sportboothafen sind Liegeplätze für Hausboote zulässig.

TF 11: Campingplatz
Innerhalb des Campingplatzes sind Sanitäranlagen entsprechend der Bestimmungen der Campingplatzverordnung (§§ 10, 11 und 12 CPVO) zulässig.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO ₁	Schiffsausrüster
SO ₂	Gastronomie
SO ₃	Campingplatzverwaltung
SO ₄	Kiosk
SO ₅	Freibad
SO ₆	Freibad
SO ₇	Freizeit
SO ₈	Angelsport

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fussgängerbereich

9. Grünflächen

	Grünfläche
	Parkanlage
	Sportplatz
	Zeitplatz
	Spielplatz
	Badeplatz, Freibad

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

	Wasserflächen
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Deichschutzzone Grabenräumstreifen

12. Planung, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Erhaltung : Bäume
--	-------------------

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Hinweise:

I. Bodenschutz

- Sollten sich die Durchführung von Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen über die bekannte Ablagerung hinaus ergeben ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Im übrigen sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bodenschutzverordnung, insbesondere die Prüfl- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Es besteht grundsätzlich für das zu verwertende Bodenmaterial Untersuchungsbedarf. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist. Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d. h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verfestigungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA IV 20.

II. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderechtlich und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

IV. Deichschutzzone

Nach dem Niedersächsischen Deichschutzgesetz (NDG) § 16 dürfen Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landessseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet werden.

V. Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Stadt Weener

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

Bebauungsplan Nr. 45W

"Freizeitzentrum"

Neuaufstellung

Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg
E-Mail: info@planbmu.de Telefon: 0441-7579

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planung:
23.04.2012

B-Plan45_2012-08-09.dwg