

Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf"

mit örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2 WO	maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß
TH ≤ 6,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
--	--

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
---	--

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
 - Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind bis zu 1,00 m zulässig.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweisen mit der Abweichung, das Gebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus mit einer maximalen Gesamtlänge von 22,00 m zulässig sind. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
 - Innerhalb der ersten 3,0 m der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Bereichen, die an Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses angrenzen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
 - Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
 - Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
 - Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 25 WM in Anspruch genommen:
 - Flurstück 32/4, Flur 14, Gemarkung Weenemoor (Gesamtfläche ca. 2,2 ha) und Flurstück 33/10, Flur 14, Gemarkung Weenemoor (Gesamtfläche ca. 3,15 ha), Gesamtfläche ca. 5,3 ha davon anteilig 20.155 m²
 - Flurstück 1/14, Flur 2, Gemarkung Kirchborghum (Gesamtfläche ca. 7.250 m², anteilig auf 5.278 m²)
 - Flurstück 94/5, Flur 7, Gemarkung Bilingum (Gesamtfläche ca. 6.157 m²)
 - Flächenpool Meentelände (anteilig auf 27.069 m²)Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf". Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 25 WM umgesetzt.
- #### Örtliche Bauvorschriften
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" identisch.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 qm sowie für Dachausbauten oder Wintergärten.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Dachendeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonplatten in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dachendeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/2 der Wandfläche mit einer Holzverschalung oder in Putz entkleidet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, blaubraune oder anthrazite Farben zu verwenden. Für Putzfassaden sind weiße, altweiße oder beige Farben zu verwenden.
 - Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 90 Abs. 3 und 5 NBauO).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVO) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 04. Sep. 2018

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.17.). 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.

Leer, 23.8.18.
Weener, 23.8.18.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 22.8.18.

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Weener, 04. Sep. 2018

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2018 bis zum 08.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, 04. Sep. 2018

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, 04. Sep. 2018

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.03.2018 in Kraft getreten.

Weener, 04. Sep. 2018

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" stimmt mit der Urschrift überein.

Weener,

Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" treten die für den Geltungsbereich geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 25 WM "Alt Möhlenwarf" außer Kraft.

Weener,

Bürgermeister

Hinweis

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der uDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 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 oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Aus dem Gebiet der Bauleitplanung bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz aufgrund der von der Bundesautobahn (in ihrem heutigen Ausbaustand mit zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung) ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 31.

Stadt Weener

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 25 WM

"Alt Möhlenwarf" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

