

Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

PRAAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 30.08.2017

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016



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 04.10.2017). 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.

Leer, den 30.08.2017

Vermessungsbüro Beening
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den 20.06.2017

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 30.08.2017

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 30.03.2017 bis zum 04.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 30.08.2017

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 30.08.2017

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.17 in Kraft getreten.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 04.10.2017

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 144 W "Bereich westlich Marker Weg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Weener, den 30.08.2017

HINWEISE / ÜBERNAHMEN

2. Westlich des Plangebietes befindet sich der denkmalgeschützte alte jüdische Friedhof. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Nach § 10 (1) Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

3. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Weener. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.

6. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Vorschriften sind beim Bauwerk der Stadt Weener (Ems) einzusehen.

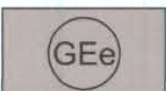
7. Im östlichen Teil des Plangebietes liegen altlastenverdächtige Flächen vor. Weitergehende Bodenuntersuchungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)



Gewerbegebiete (GEe) mit Nutzungseinschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2
0,7
II

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,7
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

GH ≤ 13,00 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ≤ 13,00 m

TH ≤ 5,50 m

maximal zulässige Traufhöhe (TH) ≤ 5,50 m

FH ≤ 11,50 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 11,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o
a

offene Bauweise
abweichende Bauweise

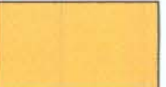


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung

F+R

Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



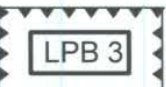
Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte



Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Leitungsträger



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), hier Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

Stadt Weener (Ems)

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 144 W

"Bereich westlich Marker Weg"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO. Vergnügungsgestaltungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

2. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Weener, 2017 gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentrenrelevante Sortimente:
Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Hausrat/ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Foto, Film, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Sportartikel und -bekleidung, Fahrräder und Zubehör, Bücher, Papier, Schreibwaren, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Tonträger, Software, Telekommunikation, Spielwaren, Musikalien und Musikinstrumente, Baby- und Kinderartikel, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Drogerie-, Kosmetikartikel, Parfümerieartikel, Sanitätswaren, Schnittblumen und Antiquitäten/Kunst.

3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Im Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu prüfen. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente gem. DIN 45691:

Richtungssektor	Zusatzkontingent (LEK in dB)	
	Tag	Nacht
A	11	11
B	15	15
C	9	9
D	0	0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W angegebenen Emissionskontingente (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 W gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
First (FH): obere Firstkante
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Bauhöhen (Gebäude- bzw. Firsthöhe) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

6. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind bauliche Anlagen wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

7. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches (LPB III) gem. DIN 4109 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R' w, res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 35 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R' w, res = 30 dB

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafzimmer) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudesseite ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudesseite) sicherzustellen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite oder im Zusammenhang mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W überein.

2. Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden der Hauptgebäude in den Farben Rot bis Rotbraun oder Rotblau auszuführen. Für die Fassaden von Lager- und Produktionshallen sind auch die Farben Grau oder Anthrazit zulässig. Die Dach- und Außenwände sind in Rot-, Braun-, Graublau oder in Schwarz anzulegen. Wand- und Dachbaustoffe sind nur in den Glanzgraden seidenglänzend, seidenglatt und matt (entsprechend einem Reflektormeterwert < 60) gem. DIN EN 13300 zulässig.

3. Zulässig sind je Betrieb höchstens eine an der straßenseitigen Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind straßenseitig bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.

4. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich, in der Zone der Hauptzufahrt zwischen dem nächstgelegenen Gebäude und der Straßenverkehrsfläche.

5. Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen, die maximale Höhe der Werbeanlagen ist 12,0 m (Oberkante). Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.

6. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.

7. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 80 NBauO).

HINWEISE / ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 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 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.