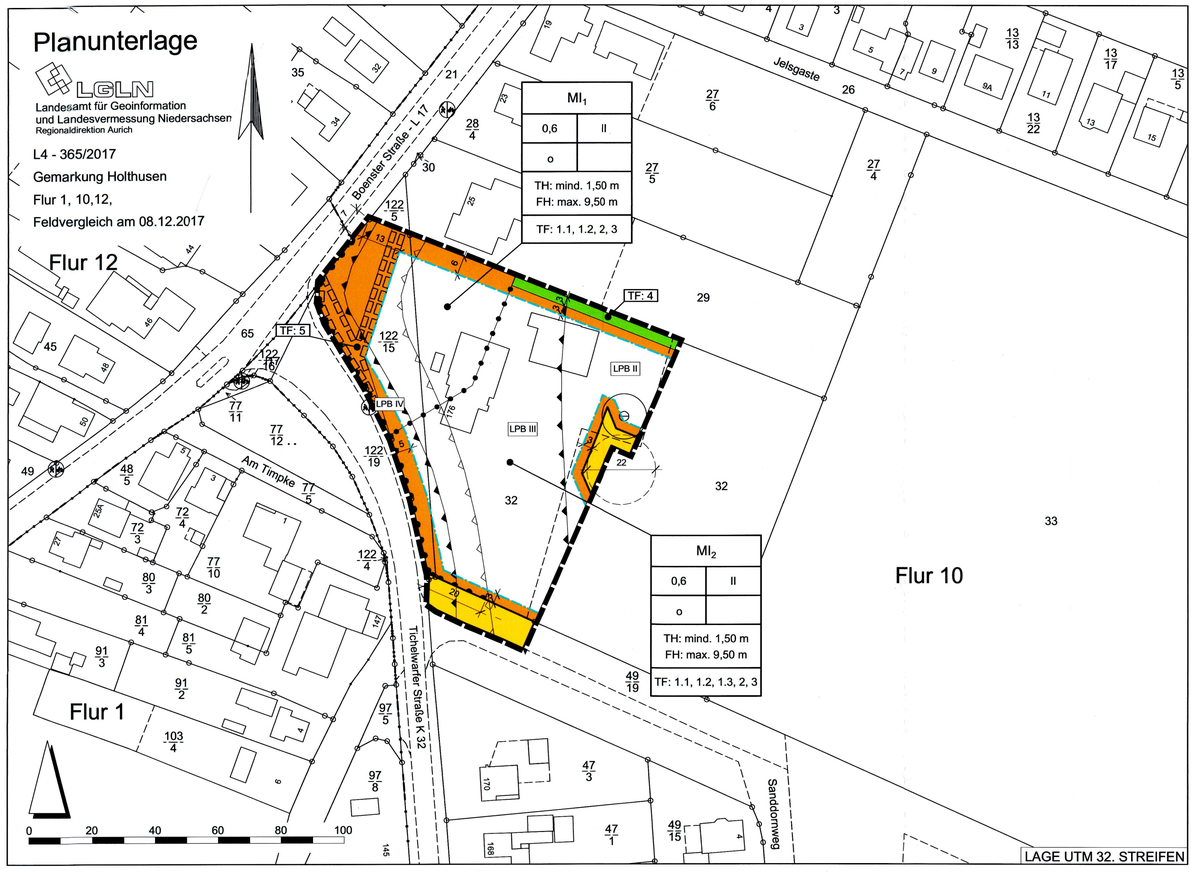
BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK"

M. 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 ausserhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe" (jeglicher Art) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,30 Meter über dieser liegen.

2.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) u. § 14 (1) BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden ist unzulässig. Die Lagerung von organischem oder anorganischem Material (z. B. Komposthaufen) ist ebenfalls zu unterlassen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation festgesetzt.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereich IV
An allen den „Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzu-sehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Verkehrs-wegen K 32, L 17 und A 31" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufent-haltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.
6.2 Lärmpegelbereich III
An allen der „Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzu-sehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Verkehrs-wegen K 32, L 17 und A 31" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufent-haltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.
6.3 Schlafräume
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist sicher zu stellen, dass ein ungestörter Schlaf möglich ist. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
6.4 Freiräume
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den gekennzeichneten Bereichen sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT WEENER (EMS) HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.09.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 22.10.2018 BIS 22.11.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WEENER, DEN 16.07.2019

i.V. _____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WEENER (EMS) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.03.2019 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WEENER, DEN 16.07.2019

i.V. _____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WEENER (EMS) IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 31.05.2019 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER ~~UND IM~~ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK" IST DAMIT AM 31.05.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WEENER, DEN 16.07.2019

i.V. _____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WEENER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (Gliederung gemäß TF: 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: mind. 1,50 m — mindestens zulässige Traufhöhe
FH: max. 9,50 m — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
LPB III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gem. TF: 6.1 und 6.2
gekennzeichnete Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte gem. TF: 6.4
TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Bodenfunde
Das benachbarte Areal „Jelsgaste" wurde im Frühjahr 2017 im Zuge einer Baggerprospektion untersucht. Archäologisch relevante Funde und Befunde konnten nicht festgestellt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises oder dem archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft; Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Weener (Ems) zu benachrichtigen.

6. Maßnahmen an Gewässern
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

7. Klimaschutz
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.

8. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und andere technischen Vorschriften können bei der Stadt Weener (Ems) eingesehen werden.

9. Vorangegangene Bauleitplanung
Der Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark" überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland". Der Bebauungsplan Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland" tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark" außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFASST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSICHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL. S. 48) HAT DER RAT DER STADT WEENER (EMS) IN SEINER SITZUNG AM ~~DIESEN~~ 28.03.2019 BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WEENER, DEN 16.07.2019

i.V. _____
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Verwaltungsausschuss
DER ~~RAT~~ DER STADT WEENER (EMS) HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 148 H "TICHELWARK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.09.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WEENER, DEN 16.07.2019

i.V. _____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) — MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE — MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2017

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 08.12.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

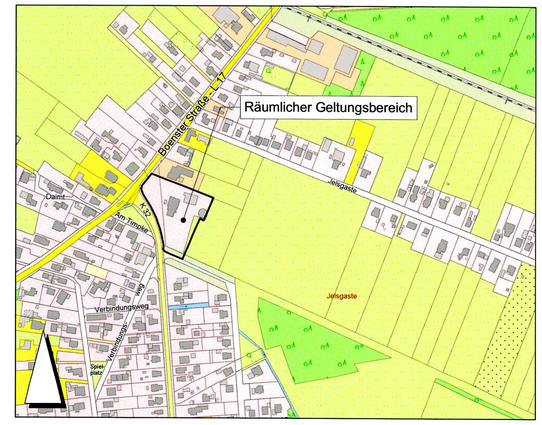
Leer d. 04.07.2019
(ORT) (DATUM) DEN

LGLN RD Aurich, Katasteramt Leer
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

(UNTERSCHRIFT)
Rödenbeek

SIEGEL

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE

STADT WEENER (EMS)

PLANINHALT — MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H "TICHELWARK" — 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10603	Bottenbruch	Erhorn i. A.		594 x 780	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_11_28_10603_BP148H_S.vwx	28.11.2018	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG