

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W "Industriegebiet Geiseweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

05.11.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 26.10.2023). 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.

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Hauptstraße 38
26789 Leer

05.12.2024

L.S.

D. Beening

Leer den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

25.09.2024

Oldenburg, den

D. Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am ..14.03.2024... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..15.03.2024... ortsüblich bekannt gemacht.

07.10.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am ..18.06.2024... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..24.06.2024... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..11.07.2024... bis ..12.08.2024... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

07.10.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..26.09.2024... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

07.10.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Ausfertigung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W der Stadt Weener (Ems) wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Weener (Ems) im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

07.10.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Weener (Ems) ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ..30.10.2024... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W ist damit am ..30.10.2024... in Kraft getreten. (*Amtsblatt des Landkreises Leer

Nr. 20 vom 30.10.2024)

05.11.2024

Weener, den

L.S.

H. Abbas

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den

16.12.2024



STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990 i. d. Fassung der Bekanntmachung von 2017



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) folgende gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(2) Im Industriegebiet sind dem Gebiet dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Regenrückhalteanlagen gemäß Entwässerungskonzept zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für das Industriegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 0,00 m NHN.
- (2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie erforderliche technische Anlagen des Immissionsschutzes und Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien.

3. Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

4. Private Grünflächen

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen sind baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen untersagt.
- (2) Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen erfolgt die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Anpflanzungen sind in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die folgende Auflistung dient als Auswahl:

Anpflanzung/Siedlungsrand	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Deutscher Name		
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Feldahorn	Acer campestre	Strauch
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Hundsrose	Rosa canina	Strauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Erauweiße	Salix cinerea	Strauch
Korbweide	Salix viminalis	Strauch
Ohreweide	Salix aurita	Strauch
Salweide	Salix caprea	Strauch

Hinweise

1. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-sammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/ 1759-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. 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.

2. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Der Ausbaunternehmer unterliegt einer Erkundungs- und Sicherungspflicht gegenüber den betroffenen Leitungsträgern und muss sich frühzeitig vor Baubeginn mit diesen abstimmen. Das Plangebiet wird von Stromleitungen und Gasleitungen (unterirdisch) gequert.

3. Altablagerungen/ Abfallentsorgung

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Lärmschutzwällen, Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (z. B. Recyclingschotter, Bodenmaterial) in technischen Bauwerken (z. B. Wegebauten, Unterbauten, Aufschüttungen von Lärmschutzwällen oder Böschungen oder sonstigen Zwecken) zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffVO), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Das Ein- und Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung oder zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Verwendung im Gartenbau, Herstellung der obersten durchwurzelbaren Schicht eines technischen Bauwerkes) unterliegt den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung.

4. Gräben / Gewässer

Vorhandene Gräben und Gruppen (Gewässer II. und III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und an vorhandenen Gewässern wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbefestigung usw. bedürfen als begründete Ausnahme der Abstimmung und Durchführung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer.

5. DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen können im Rathaus der Stadt Weener während der ortsüblichen Dienststunden eingesehen werden.

6. Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W treten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbaueingabes 40 W und die relevanten Änderungen für den Geltungsbereich der 6. Änderung außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
GH15,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Räumstreifen Zweckbestimmung: Räumstreifen

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

Wasserflächen

13. Planungen, 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

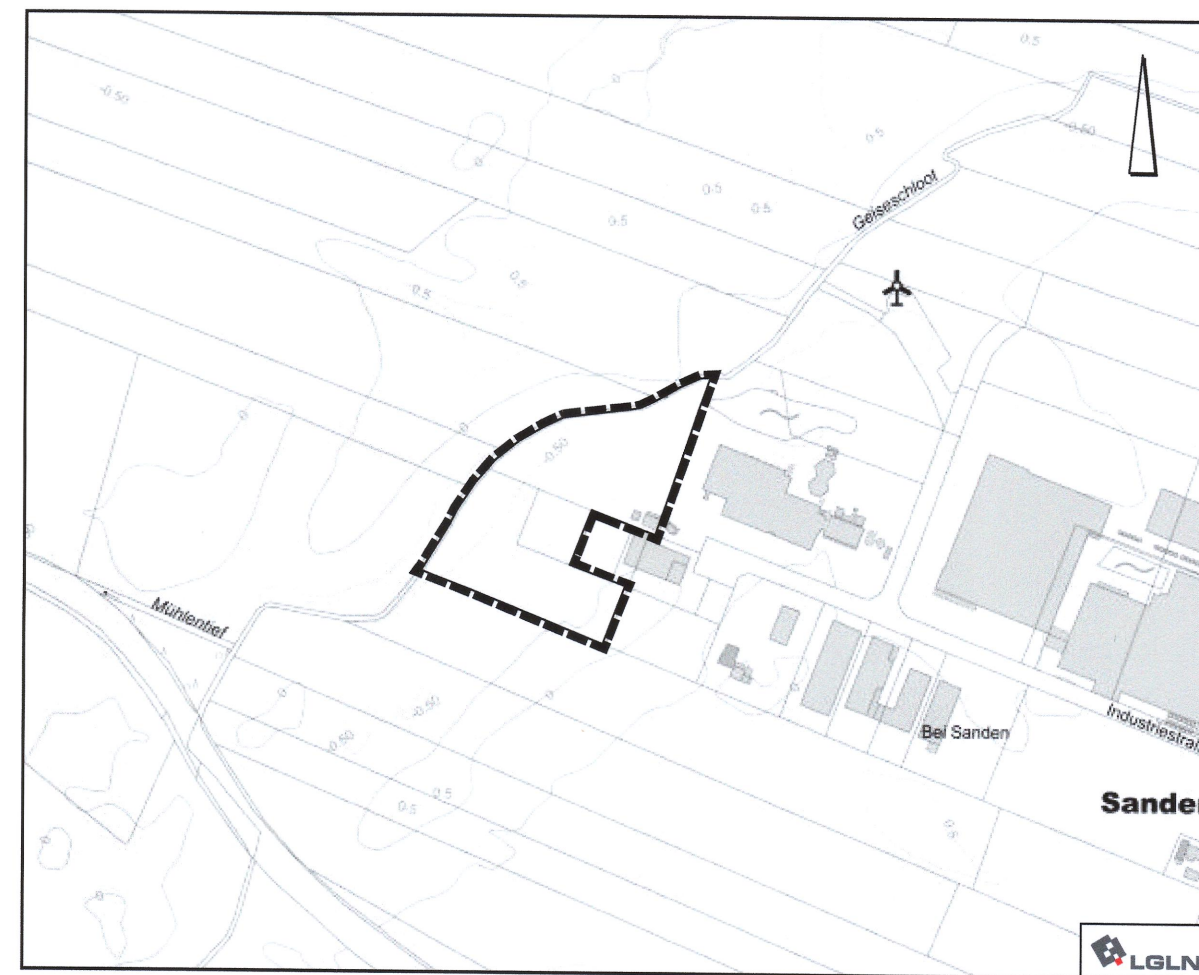
15. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
0,00 m über NN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2. (1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 W "Industriegebiet Geiseweg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2024

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

