



Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA I) gilt:	
WA	I
0,4	a
TH: min. 1,5m max. 3,6m	FH: max. 9m
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA II) gilt:	
WA	II
0,4	0,6
a	
TH: min. 3,5m max. 6,6	FH: max. 12m
Für die Ferienhausgebiete (SO-F) gilt:	
SO-F	I
0,4	a
TH: min. 1,5m max. 3,5	FH: max. 7m

Präambel und Ausfertigung

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift: Fredermann

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den
Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

..... den
Unterschrift:

Inkrafttreten

Die Erfüllung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 04.03.1999 im Amtsblatt für den Landkreis LEEER bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.03.1999 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift: Fredermann

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Unterschrift: Fredermann

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den
Unterschrift:

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

..... den
Unterschrift:

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den
Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Textliche Festsetzungen (TF)

Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA I und WA II) gilt:
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den WA-Gebieten folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den WA-Gebieten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Für die Ferienhausgebiete (SO-F) gilt:
Im Ferienhausgebiet (SO-F) sind Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von 64 m² zulässig (§ 10 (2) BauNVO).
Es sind pro Bauparzell (überbaubare Fläche) maximal sechs Wohngebäude mit je einer Wohneinheit (§ 9 (1) Nr.6 BauGB) zulässig.

Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (im WA I, WA II und SO-F) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Nicht transparente Flächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt und
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breittufig verlegtem Pflastermaterial (mehr als 25% Fugenanteil),
- Resentsteinen, Schotterrassen o.ä.

Nr. 3 Traufwand- und Firsthöhe
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA I) gilt:
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,50 m und als Maximalhöhe 3,00 m festgesetzt.
Die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude wird auf maximal 9,00 m festgesetzt.
Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA II) gilt:
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 3,50 m und als Maximalhöhe 6,00 m festgesetzt.
Die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude wird auf maximal 12,00 m festgesetzt.
Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

In dem Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) gilt:
Im Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) darf die Firsthöhe 7,00 m nicht überschreiten.
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,50 m und als Höchstgrenze 3,50 m festgesetzt.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen
Für die allgemeinen Wohngebiete (WA I und WA II) gilt:
Nebenanlagen als Gebäude (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) gemäß § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für das Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) gilt:
Im Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen unzulässig.

Nr. 5 Pflanzqualitäten
Die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Nr. 5.1 Gehölze in den festgesetzten Pflanzflächen

Bäume	(Bergahorn)	Sträucher	(Roter Hainbühl)
Acer campestre	(Feldahorn)	Cornus sanguinea	(Hagedorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Corylus avellana	(Eingriffeliger Weibstern)
Alnus glutinosa	(Schwarzalder)	Crataegus monogyna	(Hagebutte)
Betula pendula	(Sandbirke)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pubescens	(Moortanne)	Prunus avium	(Hainbuche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rubus fruticosus	(Brombeere)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Rubus idaeus	(Himbeere)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Salix aurita	(Ochsenweide)
Quercus robur	(Eichenappel)	Salix cinerea	(Grauweide)
Quercus petraea	(Stieleiche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Schneidobst)		
Tilia cordata	(Winterlinde)		

Nr. 5.2 Bäume für Einzelbaumpflanzungen

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula <th>(Sandbirke)</th>	(Sandbirke)
Betula pubescens <th>(Moortanne)</th>	(Moortanne)
Carpinus betulus <th>(Hainbuche)</th>	(Hainbuche)
Fagus sylvatica <th>(Rotbuche)</th>	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior <th>(Gemeine Esche)</th>	(Gemeine Esche)
Quercus robur <th>(Stieleiche)</th>	(Stieleiche)
Quercus petraea <th>(Schneidobst)</th>	(Schneidobst)
Sorbus aucuparia <th>(Schneidobst)</th>	(Schneidobst)
Tilia cordata <th>(Winterlinde)</th>	(Winterlinde)

Nr. 5.3 Bäume im Verkehrsgrün

Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Hagebutte)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Schneidobst)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia x intermedia 'Pallida'	(Holländische Linde)

Nr. 5.4 Zur Begrünung des Baugebietes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- in den festgesetzten privaten Grünflächen sind Sträucher als ein bis zweimal verpflanzte Sträucher einzubringen;
- Die in den Pflanzflächen integrierten Bäume sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister einzubringen;
- Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind mit Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 durchzuführen.

Nr. 6 Verkehrsgrün
Im Bereich der 8m breiten Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 120 m Straßenlänge mindestens 10 Bäume einzubringen. Zu verwenden ist in einem zusammenhängenden Straßenraum jeweils eine Art aus Punkt 5.3. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 zu verwenden.

Nr. 7 Pflanzung von Solitärbäumen auf Baugrundstücken
Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei Bebauung von Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau (siehe TF 5.2) in den angegebenen Pflanzgrößen (siehe Punkt 5.4) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

Nr. 8 Entwässerungsgräben
Im Plan gekennzeichneten Entwässerungsgräben sind höchstens alle zwei Jahre aufzureinigen bzw. auszumachen. Weitere Eingriffe wie das Einbringen von Pflanzen, sowie die Durchführung von Sohls- und Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Nr. 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Pflanzbindung versehenen Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus Punkt 5.1 zu bepflanzen. Diese freiziehenden Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen. Bäume sind zu einem Anteil zu 10 bis 20 % zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Reifebestand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

Nr. 10 Öffentliches Grün (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Je nach Zweckbestimmung sind auf der öffentlichen Grünfläche solche baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind.

Fläche "Mehrzweck"
Hier wird als Zweckbestimmung:
• Spielen
• Grillen, Picknick etc.
• Treffpunkt
festgesetzt.

Nr. 11 Private Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F)
Die Stellplätze im Sondergebiet Ferienwohnen sind wasserdurchlässig zu befestigen und einzuräumen.

Nr. 12 Fußwege (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Nr. 13 Abweichende Bauweise (§ 9 (2) BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längensbeschränkung von 25m.

Nr. 14 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf maximal 30cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

Nr. 15 Passive Schallschutzmaßnahmen
Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:
• Außenwändebereiche die auf der Nordseite der Gebäude angeordnet werden, müssen durch bauliche Maßnahmen (h = 1,80m) vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Örtliche Bauvorschriften (ÖB) gemäß § 9 Nr. 4 BauGB
(i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauGB)
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes!

Nr. 1 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50°. Garagen (im Sondergebiet Ferienwohnen (SO-F) sind Garagen nicht zulässig) und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Dachendeckung
Für die Dachendeckungen der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - sind unglasierte rote Dachpfannen aus Ton (DIN 456) oder Zement (DIN 1017 oder DIN 1018) zu verwenden. Als rot gelten hier folgende Farbtonen laut Farbreakord RAL 840, 3001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3013 (Rubinrot), 3005 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), und 3016 (Koralierrot).
Gemäß § 85 NbaVO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

Nr. 3 Außenwände
Holzhauser mit farblosen Holztafeln sind generell zulässig.
Ansonsten sind die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelschmuerwerk (DIN 105) auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3013 (Rubinrot), 3016 (Koralierrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun) verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Verkleidungsmaterialien bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Geräthäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

Nr. 4 Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind, insofern diese geplant sind, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit lebenden Hecken folgender Arten auszuführen:
Gehölz für geschnittene Hecken:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Hagebutte)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand maximal 30 cm
Je Grundstück ist von dieser Regelung eine Zuwegung von 4 m ausgenommen.

Hinweise
Nr. 1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973, zuletzt geändert d. Gesetz vom 11.04.06).
Bei der Planung der Baugrundstücke sind, muß geprüft werden, ob der im Jahre 1958 westlich des Plangebietes beobachtete "Bohrendamm" (>2,5 m unter der Oberfläche gelegen) sich hier fortsetzt.
Sollte er gefunden werden, ist eine sorgfältige Ausgrabung notwendig. Erst danach kann mit der Bebauung des Gebietes begonnen werden.
Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bekanntmachung m. BGBl. I S. 214)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Vorwährungs von 22.4.90 (BGBl. I S. 469)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98)
Niedersächsisches Bauordnung (NbaO)
In der Fassung vom 13. Juli 1985 (Nds. GVBl. S. 159 Nr. 14/1995)
Niedersächsisches Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S. 382)

Legende

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA I	Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1 und ÖB Nr. 1-4)
WA II	Kleinsiedlungsgebiete (siehe TF Nr. 1 und ÖB Nr. 1-4)
SO-F	Ferienhausgebiet (siehe TF Nr. 1 und ÖB Nr. 1-4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl (siehe TF Nr. 2)
0,6	Geschossflächenzahl

a.b. min. 1,5m max. 3,5 maximal und minimal zulässige Traufhöhe (siehe TF Nr. 3)

z.B. FH: max. 9m maximal zulässige Firsthöhe (siehe TF Nr. 3)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (siehe TF Nr. 13)

----- Baugrenze

Übertaubare Flächen
Nicht überbaubare Fläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

----- Straßenverkehrsflächen (siehe TF Nr. 6)

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung

☑ Fuß-/Radweg (siehe TF Nr. 12) ☑ Verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN

----- Öffentliches Grün

Mehrzweck Zweckbestimmung Mehrzweck (siehe TF Nr. 10)

6. WASSERFLÄCHEN

----- Graben (siehe TF Nr. 6)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHM. UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT

----- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF Nr. 9)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

----- Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind (siehe TF Nr. 15)

----- Standort für Müllsammelbehälter

