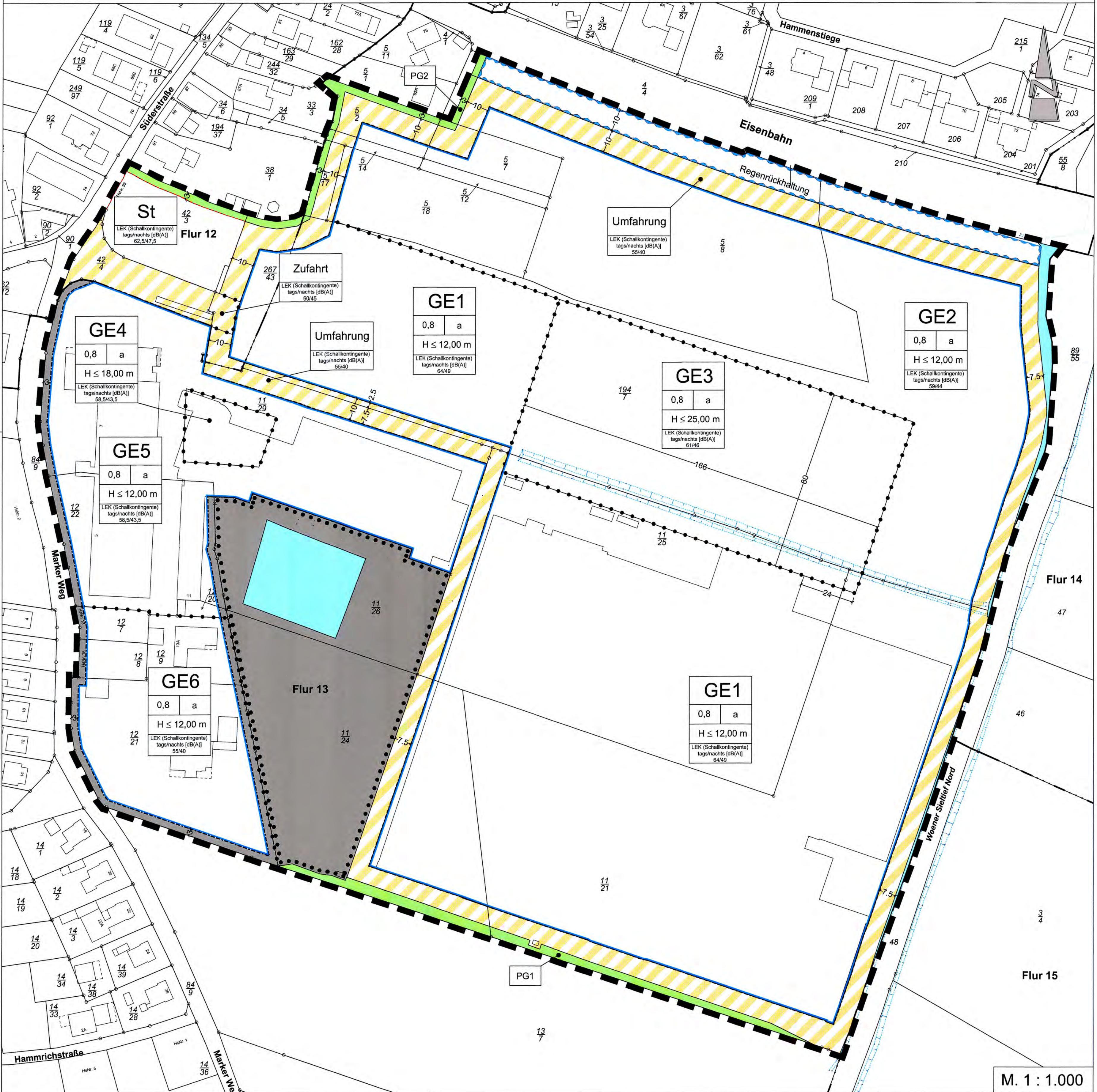


Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 (2) BauNVO sind zulässig:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke,
- Tankstellen,
- Anlagen für Sportliche Zwecke.

Ausnahme: sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

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

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. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetrieb und Windkraftanlagen nicht zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Firstober Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnhälfte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gelten in der abweichenden Bauweise (a) die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m zulässig sind. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 3 sind in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus bauliche Anlagen mit einer Höhe zwischen 12,01 und 25,00 m nur bis zu einer maximalen Länge von 120,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB 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. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden. Die private Verkehrsfläche ist der Siedlungs- zur ordnungsgemäßen Räumung des Sieds zugänglich zu machen.

5. Die festgesetzte private Grünfläche 1 (PG1) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist zur Sicherung der angrenzenden Wallhecke weitgehend der Sukzession zu überlassen. Nur um Pflegemaßnahmen an der Wallhecke zu ermöglichen dürfen Gehölze auf dem Wallheckenschutzstreifen entfernt werden.

6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche 2 (PG2) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen anzulegen. Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Birke, Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche
Sträucher: Faulbaum, Grauweide, Hasel, Holunder, Hundrose, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn
Zu verwendende Qualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
Die Errichtung einer Einfriedung in Form eines Zauns zur Sicherung der Gewerbeflächen, begleitend zu der Baum-Strauch-Hecke ist zulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan die vorhandenen Gehölze und Gewässer zu erhalten.

8. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzenfernung) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baustell- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällenarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 140 W in Anspruch genommen:

- 1 - Flurstücke 3/166, Flur 21, Gemarkung Weener (Gesamtfläche ca. 3,77 ha, anteilig auf 2,39 ha)
- 2 - Flurstücke 3/5, 2/3 und 1/14 Flur 2 (Gesamtfläche: ca. 4,06 ha, anteilig auf 3,53 ha)
- 3 - Flurstück 45/13, Flur 15, Gemarkung Weener
- 4 - Flurstück 52/2, Flur 4, Gemarkung Hothausen (anteilig auf ca. 1,200 m²)

(Kompensationsverpflichtung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes 116 W)

Flächenpool Meentelände anteilig auf 16.600 m² (15.000 m² sowie 1.600 m²)

(Kompensationsverpflichtungen aus dem Bebauungsplan 116 W sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes 116 W)

Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140 W. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 140 W umgesetzt. Unmaßstäbliche Abbildungen der Kompensationsflächen:

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 140 W überein.

2. Fassaden sind in Gewerbegebieten 1, 2, 4, 5 und 6 in den Farben Grau oder Anthrazit auszuführen, für Massivbauten sind auch die Farben Rotbraun, Rot bis Rotbraun zulässig. Fassaden sind in Gewerbegebieten 3 in den Farben Grau oder Anthrazit auszuführen. Wand- und Dachbaustoffe sind nur in den Glanzgraden seidenglänzend, seidemat und matt (entsprechend einem Reflektometerwert < 60) gem. DIN EN 13300 zulässig.

3. Zulässig sind je Betrieb und Fassadenseite höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Werbeanlagen mit Ausrüstung in die freie Landschaft (Ost-/Südost-Ausrichtung) sind unzulässig.

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

5. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überagen, die maximale Höhe der Werbeanlagen ist 12,0 m (oberkante). Freistehende Werbeanlagen 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 feststehende 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).

PRÄAMBEL 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 diesen Bebauungsplan Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener, den 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
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 12.04.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 17.6.19

[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 26.6.19

[Signature]
Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.01.2018 bis zum 28.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2018 in Kraft getreten.

Weener, 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weener,

[Signature]
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" stimmt mit der Urschrift überein.

Weener,

[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" treten die für den Geltungsbereich geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 W "Westlich Weener Sieltief-Nord" in Kraft.

"Westlich Weener Sieltief-Nord" Weener, 26. Juni 2019

[Signature]
Bürgermeister

Hinweis

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fragezeichenhaftige Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenanordnungen, Schindeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldeschlichtig sind 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagelungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Rheiderland, Schutzzone III A. Die Verordnung für die Festsetzung des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland-Wasserschutzgebiet Weener ist zu beachten.

4. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 140 W treten in dessen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 116 W außer Kraft.

5. DIN Normen: Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Weener eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
H ≤ 18,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 18,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

private Grünflächen

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

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stadt Weener
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 140 W
"Westlich Weener Sieltief-Nord"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Urschrift