



Gemarkung Weener

Flur 2

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 31. März 2016
Gesch.- Nr.: L 4 - 98/2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

GH_{max}

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

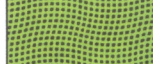
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



Leitungsschutzbereich

110 kV-Freileitung, oberirdisch

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung :

RS₁

Gewässerräumstreifen mit Gliederung 1 + 2

6. Sonstige Planzeichen



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, Zweckbestimmung : Steganlage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen :



zu Gunsten der Allgemeinheit



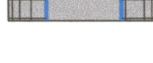
bei schmalen Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



überbaubare Grundstücksfläche (üGF)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein oder gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Fuhrunternehmen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Bordelle,
 - Windenergieanlagen,
 - Gewerbliche Tierhaltung,
 - Biogasanlagen,
 - Vergnügungstätten,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zweckei.S. von § 1 (4 bis 9) BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist die gemäß § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anlagen für gesundheitliche Zwecke" gem. § 1 (6) Nr. 2 i.V.m. § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist die Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m über Bezugspunkt beschränkt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Überschreiten der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) sind zulässig.

- Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrtrahnmittellinie) hinausgehen darf.

Bauweise

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 75,0 m begrenzt.

Öffentliche Grünflächen

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" und der Kennzeichnung RS₁ sind Räumstreifen festgesetzt. Die Räumstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" und der Kennzeichnung RS₂ ist ein Räumstreifen festgesetzt. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Für die durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" vorbereiteten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Kompensationsflächenpools "Meentelander" auf einer Fläche von 1.025 m² festgesetzt. Der Anlage 2 der Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" ist die Lage der mit der lfd. Nr. 36 gekennzeichneten Kompensationsfläche zu entnehmen.

- Bei Realisierung der innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" festgesetzten Steganlage, ist die etwa 70 m nordöstlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" vorhandene Steganlage zurückzubauen. Der vollständige Rückbau der vorhandenen Steganlage ist spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der geplanten Steganlage umzusetzen.

Sonstige Festsetzungen

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 (4) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A)/m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schimmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnde Teilfläche Einzelanweisung zu führen. Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem anteiligen Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul) nicht überschreitet.
LWA, zul = IFSP + 10 lg (F/F₀)
LWA, zul = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

Hinweise zur Schallausbreitungsberechnung sind der Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" in Kap. III 1.2, Unterkapitel Gewerbealarm, zu entnehmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" bestehend aus der nachstehenden/nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weener (Ems), den 12.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener (Ems), den 12.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemarkung: Weener, Flur: 2

Planunterlage erstellt von: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Katasteramt Leer, Westerstraße 2 - 4, 26789 Leer

GB-Nr.: L 4 - 98/2016

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 31.03.2016). 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 12.10.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Westerstraße 2 - 4, 26789 Leer

Unterschrift (Rödenbeck)

Planverfasser

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" wurde ausgearbeitet von:



Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" und die Begründung haben vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener (Ems), den 12.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Im Auftrag (Sinningen)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" und die Begründung haben vom 20.07.2017 bis 17.08.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener (Ems), den 12.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Im Auftrag (Sinningen)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener (Ems), den 12.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.10.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" ist damit am 13.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Weener (Ems), den 16.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Im Auftrag (Sinningen)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weener (Ems), den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Maßstabe

Hinweise:

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schächten sowie auffällige Bodenverfestigungen 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 des Landkreises unverzüglich 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Leitungsschutzbereich der 110 kV-Freileitung

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W "Nordöstlich Industriestraße" verläuft eine 110 kV-Freileitung der avcon AG. Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Der Leitungsschutzbereich reicht bis in das südliche Plangebiet und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leitersäulen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der avcon AG im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Maststandorte im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der avcon AG abgestimmt werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswerter sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitersäulen einhalten.

4. Einsichtnahme DIN-Normen

Die diesem Bauleitungsplanverfahren zugrunde gelegten DIN-Normen können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden bei der Stadt Weener, Fachbereich III - Bauen, Planen, Umwelt - eingesehen werden.

5. Rechtliche Grundlagen

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
 - Planzonenverordnung 2011 (PlanZV0)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

STADT WEENER (EMS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 112 W

"Nordöstlich Industriestraße"

2. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 10.000, © LGLN
Übersichtsplan zum Plangebiet



dpl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de