

Textliche Festsetzungen

1. **Bauliche Nutzungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. **Begrenzung der überbaubaren Flächen**
Im WA1 wird die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 25 von Hundert und im WA2 und WA3 auf 30 von Hundert begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3. **Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen**
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nördlich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und entlang der westlichen, an die Graf-Edzard-Straße anbindenden Erschließungsstraße Anpflanzgebiete für Einzelbäume festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume muß in 1,00 m Höhe 18 cm bis 20 cm betragen.
(2) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 qm Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen, dessen Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt.
(3) Werden auf öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist je drei Parkplätze ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt.
4. **Bepflanzung der Privatgärten**
Je begonnene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubb Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen.
5. **Bepflanzung der Grünflächen**
(1) Die öffentliche Grünfläche nördlich der Ahornstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB) ist entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 90 W zu gestalten und zu pflegen.
(2) Der Grünbereich (b=10,0 m) entlang der Haupterschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB) ist entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 90 W zu bepflanzen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zwei alte Eichen, die zu erhalten sind.
(3) Innerhalb des Grünzuges (private Grünflächen) im südlichen Bereich des Plangebietes, in Ost-West Richtung zum Grünbereich mit RRB verlaufend, sind die hier vorhandenen linearen Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu erhalten. Darüber hinaus sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den Grenzen der privaten Grünflächen zu den Fuß- und Radwegflächen, den Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen Anpflanzungen gemäß den Ausführungen in der Begründung vorzunehmen.
(4) Die private Grünfläche neben dem Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) BauGB ist entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 90 W zu gestalten und zu pflegen.
(5) Der Grünbereich mit vorgesehenem Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist gemäß den Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 90 W zu bepflanzen und zu pflegen.
6. **Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen (Bewuchs, Bebauung u.ä.) über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

- Hinweise**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu- lage treten, ist unverzüglich die Untere Aufsichtsbehörde zu benachrichtigen.
Für die südliche Spitze des Flurstücks 66/3 (östlich der Gemeindeflächenfläche) gelten zusätzlich zu den Auflagen der Wasserschutzzone III A folgende Gebote:
- Verbot von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei unterirdischer Lagerung,
- Verbot von Erdauflösungen und Bohrungen von mehr als drei Meter Tiefe,
- Verbot von Bodenaushub mit offd ohne Freilegen des Grundwassers.
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Neubauten bzw. baulichen Veränderungen im Bereich der Graf-Edzard-Straße passive Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 11 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 90 W, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung erlassen. Die Satzung ist dem Rat der Stadt Weener am 23.08.1999 zur Kenntnis gebracht worden.

Weener, den 20.05.1999
(SIEGEL) *Stadtrat Weener (Ems)*
Fresemann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 W, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.7.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.
Weener, den 20.7.1999
Stadtrat Weener (Ems)
Fresemann
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Mästab:
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1999). 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.
Weener, den
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Odenburg, den
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Weener, den
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Weener, den
Unterschrift

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Weener, den 20.7.1999
Stadtrat Weener (Ems)
Fresemann
Bürgermeister

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 (A.Z.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Weener, den
Aufsichtsbehörde
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (A.Z.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am zugestimmt.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Weener, den
Unterschrift

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 02.08.1999 im Amtsblatt der Stadt Weener (Ems) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.1999 rechtsverbindlich geworden.
Weener, den 23.08.1999
Stadtrat Weener (Ems)
Fresemann
Bürgermeister

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.
Weener, den 07.06.2001
Stadtrat Weener (Ems)
Fresemann
Bürgermeister

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Weener, 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.
Weener, den
Unterschrift

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (A.Z.:) 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.
Weener, den
Höhere Verwaltungsbehörde
(Unterschrift)

PLANZIECHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
03 Grundflächenzahl
05 Geschöffflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baugreifen
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmungen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Transformator

7. Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
private Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)
Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen;
hier: Gemeinschaftsstellplätze
Sichtdreiecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans

STADT WEENER
LANDKREIS LEER

Bebauungsplan Nr. 90 W
'Auf der Gaste'
1. Änderung

Übersichtskarte 1:5.000

Juli 1999 M. 1:1.000

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 20121 Odenburg
Postfach 3867 • 20208 Odenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73