Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Weener diesen Bebauungsplan Nr. 82 W „Industrie- und Gewerbegebiet Kleiner Bollen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weener, den 18.03.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.
Unterschrift (Giese)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 23.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weener, den 09.06.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.
Unterschrift (Giese)

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Weener
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen ist nur im Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.Dez.2002) – Nds GVBl 2003 S. 5.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 26.06.03). 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.

~~VKB Oldenburger Land~~
ÖLL Aurich
Leer, den 27.06.2006

Siegel

gez. Hiting
Katasteramt Leer

Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.03.2004

Dipl. - Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 14.03.1991 die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 W und der Begründung haben vom 09.04.1991 bis zum 13.05.1991 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 02.07.1991 die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 W und der Begründung haben vom 18.07.1991 bis zum 22.08.1991 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 W und der Begründung haben vom 14.04.1993 bis zum 17.05.1993 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 10.02.1994 die 4. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 W und der Begründung haben vom 19.09.1994 bis zum 20.10.1994 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der VA der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 16.09.2003 die 5. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 W beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 W und der Begründung haben vom 21.10.2003 bis zum 26.11.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 09.06.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.
Unterschrift (Giese)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 82 W nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 18.03.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.
Unterschrift (Giese)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.06 im Amtsblatt f.d. Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 W ist damit am 15.06.06 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 20.06.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 W ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 82 W nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Unterschrift

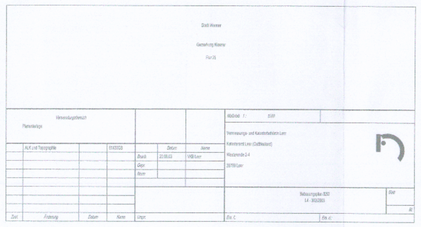
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weener, den .....

Stadt Weener



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,6 — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- A — Zweckbestimmung: Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

- Wasserfläche (Graben III. Ordnung, nachrichtliche Übernahme)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Besonders geschütztes Biotop gemäß § 28a NNatG mit Bezeichnung
- Besonders geschütztes Feuchtgrünland gemäß § 26b NNatG mit Bezeichnung

15. Sonstige Planzeichen

- LW" 65 / 50 dB(A) tags / nachts — Maximal zulässiger Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- Sichtdreieck (120/10)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1: Bauweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

§ 2: Flächenbezogener Schallleistungspegel

In dem jeweiligen Gewerbe- und Industriegebiet dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die die jeweils zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² nicht überschritten werden:

⇒ Gewerbegebiet GE 3, GE 6, GE 7	63/48 dB(A)/m² tags/nachts
⇒ Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 4, GE 5	65/50 dB(A)/m² tags/nachts
⇒ Industriegebiete GI 1 – 3	68/53 dB(A)/m² tags/nachts

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen des konkreten Verfahrens durch ein entsprechendes Schallschutzgutachten nach TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 3: Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgebot westlich der Gewerbestraße A darf insgesamt nur für eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 6,00 m unterbrochen werden.

§ 4: Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Industriegebiete, die unmittelbar an die Fläche für Bahnanlagen angrenzen, dürfen mit Anlagen, die in ihrer Funktion auf unmittelbaren Gleisanschluss angewiesen sind, überbaut werden.

§ 5: Flächen zum Anpflanzen

In den öffentlichen und privaten Grünflächen ist gemäß § 9 [1] 25 a BauGB eine Gehölzbepflanzung aus Arten der Pflanzliste 1 in der jeweils angegebenen Pflanzqualität und mit einem Baumanteil von 12 % bis 15 % anzulegen. Die Arten sind lochversetzt in Pflanzabständen von ca. 1 - 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzschema s. Grünordnungsplan). Hochwüchsige bzw. großkronige Laubbäume sind mittig anzulegen. Abgängige Gehölze werden nachgepflanzt.

§ 6: Verkehrsgrün

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist südlich der Anliegerstraße „Kleiner Bollen" eine Reihe Stieleichen, Pflanzqualität Hochstamm, StU 12- 14 cm, Pflanzabstand 15 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7: Ausgleichsfläche

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Gehölzen am nördlichen und östlichen Rand zur Abpufferung der Maßnahmenfläche gegenüber dem Gewerbegebiet; die Gehölze sind in lockeren Gruppen mit ca. 10 m Abstand in einem ca. 10 m breiten Streifen zu setzen, geeignete Arten s. Pflanzliste 2;
- Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

Pflanzliste 1	
deutscher Name	***wissenschaftlicher Name***
großkronige Laubbäume	
Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Stieleiche	*Quercus robur*
Sträucher und kleinere Bäume	
Aschweide	*Salix cinerea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Holunder	*Sambucus nigra*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kreuzdorn	*Rhamnus carthaticus*
Ohrweide	*Salix aurita*
Salweide	*Salix caprea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*

Pflanzliste 2	
deutscher Name	***wissenschaftlicher Name***
Aschweide	*Salix cinerea*
Holunder	*Sambucus nigra*
Salweide	*Salix caprea*
Ohrweide	*Salix aurita*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*

Nachrichtliche Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [1] des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 [2] des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

b) Grünordnungsplan

Bestandteil dieser Begründung ist ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht.

c) Von den B 436 gehen Emissionen aus.

d) Brandschutz

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Für das geplante Industriegebiet ist die Löschwasserversorgungen so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec. bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung und bei großer Gefahr der Brandausbreitung bis zu 53,2 l/sec. vorhanden ist. Dies kann durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden.

Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

e) Sichtdreiecke

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStrG).

f) Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A. Die Wasserschutzgebietsauflagen sind zu beachten

gezeichnet:	U. St.	K. Heise				
geprüft:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	24.02.2004	11.03.2004				

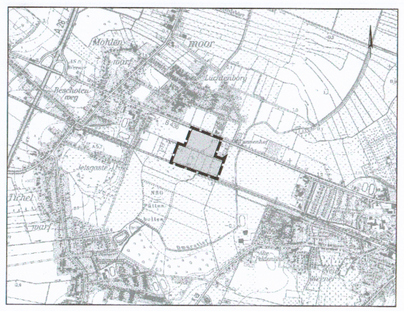
437a

STADT WEENER (Ems)

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 82 W

"Industrie- und Gewerbegebiet Kleiner Bollen"



März 2004

M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473